

# Es.Imm. n. 749/11

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 749/11

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO


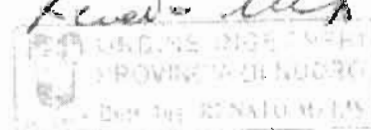
## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Dott. Ing. Renato Mellis – Via Cornalias, 48 – 09121 Cagliari

### INDICE

- Premessa
- Descrizione degli immobili
- Parte prima – immobili ricadenti nel comune di Samatzai (A)
- Quesiti nn.1 - 13
- Parte seconda – immobili ricadenti nel comune di Monastir (B)
- Quesiti nn.1 - 13
- Parte terza – immobili ricadenti nel comune di Senorbi (C)
- Quesiti nn.1 - 13
- Parte quarta – immobili ricadenti nel comune di Pimentel (D)
- Quesiti nn.1 - 13
- Conclusioni
- Appendici A-B-C-D
- Allegati A-B-C-D

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

● **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Renato Melis, con studio in Via Cornalias 48- 09121 Cagliari, nell'udienza del 15.05.2014 ha ricevuto dal giudice Dott. Stefano Greco l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n. 749/11 BANCO DI SARDEGNA S.p.A., BANCA DI SASSARI S.p.A. e EQUITALIA CENTRO S.p.A. contr [REDACTED]

[REDACTED] in seguito alla precedente esecuzione immobiliare R.E. n. 113/11 [REDACTED]

[REDACTED] che viene unita alla seguente.

L'incarico è finalizzato agli accertamenti di rito e alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione, sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato dei beni con sopralluogo in situ.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 27/11/2014 alle ore 10.00 come comunicato con raccomandata A/R. La numerosa e varia dislocazione degli immobili ha richiesto lo svolgimento di una serie di successivi sopralluoghi in giornate diverse nel comune di Monastir (inizio il 27/11/2014), Samatzai (inizio il 27/11/2014), Senorbì (inizio il 03/03/2015) e Pimentel (inizio il 10/02/2015).

● **Descrizione degli immobili oggetto dell'esecuzione**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione (secondo l'atto di pignoramento) ricadono nei comuni di Samatzai, Monastir, Senorbì e Pimentel e risultano definiti come segue:

Immobili ricadenti nel comune di **Samatzai**:

**Compendio 1a**

- unità immobiliare sita in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- fabbricato rurale distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) di are 0.90;

**Compendio 1b**

- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, 11 vani, piano T-1°;
- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 2, piano T;
- unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 3, piano T-1°;

**Compendio 2**

- unità immobiliare sita in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e sub 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;

**Compendio 3**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1474 di are 30.22;

**Compendio 4**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 273 di are 14.95;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 292 di are 0.06;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;

**Compendio 5**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 297 (ex 297/a) di are 31.70;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 362 (ex 297/b) di are 4.70;

**Compendio 6a**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 61 di are 35.33;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 218 di are 30.40;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 221 di are 35.55;

**Compendio 6b**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 123 di are 57.15;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 124 di are 90.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 125 di are 0.55;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;

**Compendio 6c**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 202 di are 49.65;

**Compendio 7**

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.

Immobili ricadenti nel comune di **Monastir**:

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 513 di are 0.15;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 514 di are 5.73;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 558 di are 6.42;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 559 di are 6.80;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 560 di are 6.66;
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 561 di are 1.08.

Immobili ricadenti nel comune di **Senorbi**:

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.

Immobili ricadenti nel comune di **Pimentel**:

- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.



**- IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SAMATZAI -**





dai signori [REDACTED]

Catastralmente il bene risulta così identificato sin dal 1974.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 2.

**NCT Samatzai - Foglio 11 Mapp. 1579 (ex Mapp. 227/b)**

1) La storia ultraventennale del bene inizia con la successione in virtù di testamento registrata a Cagliari il 29/08/1980 al n. 10825, registrata a Sanluri al n. 47 volume n. 480, trascritta il 18/08/1982 ai nn. 16695/13473 (**Rif. Allegato A3**); a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale la piena proprietà del fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 227 di are 7.20, passava al figlio [REDACTED]

2) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio FRANCO IBBA registrato a Sanluri il 02/12/1992 al n. 29883, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1060/997; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la piena proprietà del fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 227 di are 7.20, passava al figlio [REDACTED] che accettava l'eredità.

3) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio FRANCO IBBA, in data 02/12/1992, repertorio n. 29883, raccolta n. 5595, trascritto il 30/12/1992 ai nn. 29043/20235; col quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del fabbricato rurale sito in Samatzai distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 227 di are 7.20, dal sig. [REDACTED]

4) Con *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/11/1999 n. 510949.1/1999, in atti dal 17/01/2006 protocollo n. CA0013649, si sopprime l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 11 Mappale 227 di are 7.20 dando origine agli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 1578 di are di are 6.30 e al Foglio 11 Mappale 1579 di are 0.90.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui ai precedenti punti 1 e 2.

E' stata fatta richiesta della copia dell'atto di successione di cui al punto 1 ma non si è ancora ricevuto riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 4/02/2011, repertorio n. 690, per

un credito di € 87.873,72, trascritto il 23/03/2011 ai nn. 8300/5895 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dei seguenti beni siti in Samatzai:

- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 297 di are 36.40;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 277 di are 4.05;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 284 di are 1.65;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 285 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 286 di are 1.55;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 287 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 288 di are 0.80;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 273 di are 14.95;
- abitazione di tipo popolare sita in via San Giuseppe n. 3, distinta al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 228 Sub 1, categoria A/4;
- fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 229 di are 3.85.

- 2) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

[REDACTED]

sui seguenti immobili siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2, Categ. A/4, 5 vani, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 1, Categ. A/2, 11 vani, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2, Categ. C, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3, Categ. C, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 228 sub 1, Categ. A/4, 5 vani, per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1579 di are 0.90, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 292 di are 6.00 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25 per l'intero della piena

proprietà;

- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 12 di are 6.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 di are 1.15 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474 di are 30.22 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 280 di are 14.10 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 276 di are 1.55 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 275 di are 2.95 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 274 di are 3.40 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 289 di are 0.80 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 290 di are 0.75 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 291 di are 2.65 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 293 di are 2.45 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 294 di are 4.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 296 di are 4.30 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 297 di are 5.15 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 278 di are 1.45 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 283 di are 4.85 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 35.33 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 218 di are 30.40 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 221 di are 35.55 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15 per l'intero della piena proprietà;

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 49.65 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 125 di are 90.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 55.00 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 297 di are 31.70 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 362 di are 4.70 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 277 di are 4.05 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 284 di are 1.65 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 285 di are 1.50 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 286 di are 1.55 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 287 di are 1.50 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 288 di are 0.80 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 273 di are 14.95 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

N.B. Sono presenti altri immobili nell'ipoteca giudiziale (vedi parte seconda, terza e quarta della presente relazione).

3) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2, Categ. A/4, 5 vani;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 1, Categ. A/2, 11 vani;

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2, Categ. C;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3, Categ. C;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 228 sub 1, Categ. A/4, 5 vani;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1579 di are 0.90;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 292 di are 6.00;
- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 11 di are 33.25;
- N.C.T. al Foglio 23 Mapp. 12 di are 6.25;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 di are 1.15;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474 di are 30.22;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 280 di are 14.10;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 276 di are 1.55;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 275 di are 2.95;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 274 di are 3.40;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 289 di are 0.80;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 290 di are 0.75;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 291 di are 2.65;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 293 di are 2.45;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 294 di are 4.25;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 296 di are 4.30;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 297 di are 5.15;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 278 di are 1.45;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 283 di are 4.85;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 35.33;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 218 di are 30.40;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 221 di are 35.55;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 124 di are 49.65;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 125 di are 90.25;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 126 di are 55.00;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 202 di are 49.65;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 297 di are 31.70;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 362 di are 4.70;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 277 di are 4.05;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 284 di are 1.65;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 285 di are 1.50;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 286 di are 1.55;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 287 di are 1.50;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 288 di are 0.80;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 273 di are 14.95.

N.B. Sono presenti altri immobili nel verbale di pignoramento (vedi parte

seconda, terza e quarta della presente relazione).

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti: copia dell'atto di provenienza ultraventennale del mapp. 228 sub 1 (**Rif. Allegato A1**), copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A2**), nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale del mapp. 1579 (**Rif. Allegato A3**); estratto di mappa (**Rif. Allegati A4**), la planimetria catastale dell'immobile (**Rif. Allegati A5**) e i certificati storico ventennali catastali (**Rif. Allegati A6-A7**).

### **Quesito n.2 (Compendio 1a) – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

In primo luogo si mette in evidenza che il compendio succitato è costituito da n. 3 unità immobiliari distinte solo catastalmente ma di fatto costituenti un unico complesso edilizio; infatti non vi è confine netto e distinzione tra l'immobile identificato con il mapp. 228 sub 1 e l'immobile di cui al mapp. 229 (non oggetto della presente esecuzione) ne vi è un confine tra i mapp. 228 sub 1 e il 1579 (**Rif. Appendice A1, A2, A3, A4**).

Il fabbricato distinto al NCEU Fg. 11 Mapp. 228 Sub. 1 e l'area cortilizia distinta al NCT Fg. 11 Mapp. 1579, presentano accesso pedonale e all'occorrenza carrabile (per la presenza di un portone ligneo con inserita porta di accesso pedonale) (**Rif. Appendice A5 – foto 3**) al civico n°2 della via San Giuseppe.

Dal civico n° 2 si accede a un' area cortilizia (**Rif. Appendice A5 – foto 10-20**) che mette in comunicazione le due unità precedentemente indicate attraverso un passaggio coperto (**Rif. Appendice A5 – foto 26-31**). Lo stesso cortile risulta in comunicazione con l'immobile distinto al NCEU al mappale 229 (non oggetto delle presente esecuzione) che, come anche indicato nell'estratto di mappa (**Rif. Allegato A4**), inizia a sinistra del cancello e prosegue fino alla parte retrostante il fabbricato distinto al mappale 228. L'intera parte relativa al mappale 1579, facente parte della stessa proprietà, ha accesso al civico n° 2 e risulta coperta da una tettoia in acciaio (**Rif. Appendice A5 – foto 11-13**) che in

alcuni punti, come evidente dalla linea tratteggiata del rilievo (**Rif. Appendice A3, A4**), si estende al mappale 228. Alla destra rispetto all'ingresso è presente un locale di sgombero che risulta catastalmente posizionato a cavallo dei mappali 228 e 1579 (**Rif. Appendice A6 – foto 32-35**).

Al piano terra esistono dei locali con affaccio sulla via San Giuseppe (ricadenti nel mappale 229 non oggetto della presente esecuzione), destinati attualmente a locale di sgombero, in buone condizioni di conservazione (**Rif. Appendice A6 – foto 1-15**) mentre i locali con unico solaio piano (comunque resi comunicanti con i precedenti), indicati in rilievo come ingresso-soggiorno (ricadenti nel mappale 229 non oggetto della presente esecuzione), cucina e bagno (ricadenti nel mappale 228 sub 1) (**Rif. Appendice A6 – foto 16-31**) mostrano evidenti segni di degrado statico e materico dovuto ad infiltrazioni dal solaio in cemento privo di alcuna protezione. Più in fondo sono presenti dei locali di sgombero e delle tettoie coperte in lamiere precarie ed in canne che mostrano evidenti segni di degrado statico e materico (**Rif. Appendice A5 – foto 21-25**). I due locali di sgombero centrali mettono in comunicazione attualmente le due parti cortilizie come indicato nel rilievo (**Rif. Appendice A5 – foto 26-31**). Nella parte cortilizia collegata di mq 174 (ricadente nel mappale 229 non oggetto della presente esecuzione), sono presenti i ruderi di vecchi locali e un'area sterrata con accesso dal cancello laterale (**Rif. Appendice A5 – foto 32-41**). Al centro del cortile di mq 252 è presente un piccolo locale utilizzato come sgombero, con altezze tra 1,40 e 1,90 (**Rif. Appendice A6 – foto 36**).

Il fabbricato a due piani ricadente al mappale 229 (non oggetto della presente esecuzione) risulta inaccessibile, a causa del crollo delle scale di collegamento esterne, al piano primo (**Rif. Appendice A5 – foto 39-41**).

Internamente ai locali del mapp. 228 sub 1 l'immobile risulta in forte degrado, con pavimentazioni in marmette, pareti intonacate e tinteggiate in cucina e pareti rivestite in ceramica in bagno. Gli infissi (in legno verniciato) sono vecchi. In ogni stanza sono evidenti lesioni alla struttura muraria, efflorescenze e muffa causata da umidità sia di risalita sia da infiltrazioni esterne. Dal punto di vista impiantistico sia l'impianto idrico fognario sia quello elettrico risalgono agli inizi del secolo, sono in parte in disuso e in parte in cattiva efficienza.

Calcolo superficie commerciale

Superficie lorda residenziale piano terra (100%)	171,05	mq
Superficie lorda residenziale piano primo (100%)	50,45	mq
Superficie non residenziale (20%)	39,92	mq
<b>Superficie commerciale</b>	<b>261,42</b>	<b>mq</b>

**Quesito n.3 (Compendio 1a) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- immobile sito in Via San Giuseppe n. 3 distinto nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°, della consistenza di 5 vani; pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di ½ che spetta al sig. [REDACTED] e ½ che spetta alla sig.ra [REDACTED]
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) della consistenza di are 0.90; pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di ½ che spetta al sig. [REDACTED] ½ che spetta alla sig.ra [REDACTED]

Tale descrizione è sostanzialmente coincidente con l'attuale individuazione del mapp. 228 sub 1 al catasto urbano e del mapp. 1579 al catasto terreni e quindi dal punto di vista superficario e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali.

Si riscontrano palesi incongruenze per il mapp. 228 sub 1 tra catasto urbano e terreni: dove al catasto urbano il fabbricato è sostanzialmente rappresentato nella sua interezza nella planimetria catastale (che comprende anche l'area urbana al mapp. 229 non oggetto della presente esecuzione). La regolarizzazione catastale del bene deve necessariamente prevedere la predisposizione di un nuovo tipo mappale e di un nuovo accatastamento del fabbricato per definire l'unicità dei beni, includendo il mapp. 1579 e il mapp. 229, quest'ultimo non oggetto del presente pignoramento ma oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 113/2011 unita alla presente esecuzione.

Si mette in evidenza che ad oggi l'indicazione toponomastica esatta relativa al

Fg. 11, mapp. 228, sub. 1 è: via San Giuseppe n° 2.

**Quesito n.4 (Compendio 1a) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dal confronto tra la planimetria catastale (*Rif. Allegato A5*) e lo stato attuale dell'immobile (*Rif. Appendice A4*) si evince che non c'è perfetta corrispondenza.

L'aggiornamento catastale dovrà prevedere necessariamente:

- la rettifica del tipo mappale al Catasto Terreni in quanto varia il sedime del fabbricato attuale rispetto alla mappa (parti crollate e o modificate) e il successivo aggiornamento;
- la variazione al Catasto Urbano per fusione, infatti i beni seppure catastalmente distinti non lo sono di fatto e risultano inalienabili separatamente, a meno di modifiche consistenti per renderle autonome.

Per la regolarizzazione e fusione catastale complessiva si stima un costo di € **3000,00**.

**Quesito n.5 (Compendio 1a) – Destinazione del P.U.C.**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona A (centro storico) del vigente PUC (*Rif. Allegato A8*). Tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e criteri stabiliti dal Piano Particolareggiato per il centro storico approvato con delibera del C.C. n. 67 del 02/10/1990 ed esecutivo i sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989. In particolare le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato ammettono per questa zona le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti nel rispetto dei seguenti standard urbanistici (*Rif. Allegato A9, A10*):

- Indice fondiario massimo pari a 1,92 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,70 mq/mq
- Superficie minima del lotto pari a 150 mq
- Altezza minima del fabbricato pari a 3,00 m
- Altezza massima del fabbricato pari a 7,50 m
- Distanze minime dai confini pari a 8,00 m

- Distanze minime dai fabbricati pari a 8,00 m

#### **Quesito n.6 (Compendio 1a) – Conformità alle normative urbanistiche**

Dal rilievo eseguito si è constatato che il fabbricato sito in Samatzai Fg. 11 Mapp. 228 sub. 1, di fatto unito al fabbricato rurale censito al Foglio 11 mapp. 229 (non oggetto della presente esecuzione immobiliare), presenta numerose aggiunte e rimaneggiamenti rispetto all'unica planimetria disponibile che è quella catastale risalente al 1939. Al comune non risultano concessioni o autorizzazioni edilizie. Poiché l'immobile è localizzato in centro storico gli unici interventi possibili sono quelli previsti dal Piano Particolareggiato.

Per una corretta gestione edilizia è necessaria un'operazione di demolizione delle superfetazioni rispetto alla planimetria di impianto del 1939: tettoie (compresa quella ricadente nel mapp. 1579) e locali abusivi (locali di sgombero e bagno) oltre che di quelle parti fatiscenti ormai non più recuperabili (**Rif. Appendici A5 e A6**). Si mette in evidenza che le opere difformi dal titolo edilizio (in questo caso la planimetria catastale del 1939) non possono essere sanate dall'acquirente al pubblico incanto in quanto le ragioni del credito (2011) sono successive alla legge sul condono edilizio (2003). Le opere di demolizione per l'adeguamento possono essere stimate in via forfettaria in € **6.000,00**.

La regolarizzazione della situazione assentita mediante accertamento di conformità dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in € **2.500,00**.

#### **Quesito n.7 (Compendio 1a) – Possibilità di vendita in lotti**

Seppure il fabbricato oggetto di esecuzione insiste su due particelle diverse (mapp. 228 sub 1 e mapp. 229) e le relative aree cortilizie insistono su tre particelle diverse (NCT mapp. 228, mapp. 229 e mapp. 1579), esse si devono intendere "graffate" e l'unità immobiliare deve essere considerata unica sia dal punto di vista catastale che edilizio. Il fabbricato di cui al mapp. 228 sub 1 e mapp. 229 (non oggetto del presente pignoramento ma oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 113/2011 unita alla presente esecuzione) e il

terreno di cui al mapp. 1579 si devono pertanto intendere come un unico lotto: ovvero l'intero Compendio 1a. Infatti il mappale 1579 non ha accesso autonomo dalla strada e non presenta alcuna recinzione di separazione con la particella. 228; così pure le particelle 228 e 229 sono comunicanti a formare un unico complesso edilizio.

**Quesito n.8 (Compendio 1a) –Pignoramento pro quota e divisibilità**

Come anticipato nel paragrafo precedente il fabbricato di cui al mapp. 228 sub 1 e mapp. 229 e il terreno di cui al mapp. 1579 si devono intendere come un unico lotto. Riguardo a quest'ultimo aspetto un eventuale frazionamento del bene non garantirebbe l'autonomia funzionale delle unità immobiliari che avrebbero necessità di cospicue opere di adeguamento per poter realizzare la suddetta divisione. Si ritiene non realizzabile la vendita separata delle tre particelle (unite di fatto) in quanto non è possibile identificarle e separarle catastalmente l'una dall'altra; per fare ciò si dovrebbe provvedere ad una complessa pratica catastale (tipo mappale, regolarizzazione e frazionamento Docfa).

Si deve perciò pignorare il compendio 1a per l'intero e prevedere la vendita in quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  per il sig. [REDACTED] pari a  $\frac{1}{2}$  per la sig.ra [REDACTED]

**Quesito n.9 (Compendio 1a) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo risultano attualmente non utilizzati o occupati.

**Quesito n.10 (Compendio 1a) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 1a) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Sugli immobili grava il vincolo di natura storico-paesaggistica (centro storico) secondo l'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004), ma nessun vincolo di natura artistica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Infatti nel fabbricato oggetto di esecuzione non è costituito alcun condominio e non sussistono oneri pregressi condominiali.

**Quesito n.12 (Compendio 1a) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

**Quesito n.13 (Compendio 1a) – Stima al valore commerciale del bene**

Gli immobili sono localizzati nel Comune di Samatzai in Via San Giuseppe n. 2, in centro storico.

Come anticipato nei precedenti paragrafi, la valutazione dei fabbricati al Foglio 11 mapp. 229 e 228 sub. 1 e del terreno al mapp. 1579 non risulta fattibile in modo distinto, per questo motivo verrà eseguita una stima immobiliare sull'intero compendio (comprendente il mapp. 229 oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 113/2011 unita alla presente esecuzione).

Per le analisi del mercato, considerata l'assenza sostanziale di compravendite nell'abitato, ci si è avvalsi dei dati dell'osservatorio immobiliare con riferimento al primo semestre 2014, che per abitazioni di tipo economico (in stato conservativo normale) in centro abitato assume valori compresi tra €/mq 600,00 e €/mq 850,00 di superficie commerciale. Per le caratteristiche estrinseche e di localizzazione del nostro immobile si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 600,00. Tale valore esprime la valutazione secondo le condizioni di manutenzioni e tipologiche più comuni nell'intorno di riferimento dell'immobile.

Rispetto alla condizione più comune dei fabbricati limitrofi si valuteranno i seguenti coefficienti di caratterizzazione. Coefficiente di vetustà **Cv=0.95%**.

Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono completamente assenti per cui si stima **Cf=0,90**; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, sia strutturale

che impiantistica, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria **Cob= 0.50**. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

€/mq 600,00 x 0,95 x 0,90 x 0,50 = €/mq 256,50 che rappresenta il prezzo per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 261,42 \times \text{€/mq } 256,50 = \underline{\underline{\text{€ } 67.053,20}}$$

A tale somma va aggiunto il valore del terreno circostante il fabbricato il cui valore è assimilabile a quello di area cortilizia e giardino; si considera che i primi 300 mq, strettamente funzionali all'utilizzo di un'abitazione di queste dimensioni possano essere stimati con un valore unitario di €/mq 70,00; la restante parte invece (in eccedenza rispetto alla piena utilità) può essere valutata mediamente €/mq 20,00. Pertanto il valore complessivo del terreno circostante la casa sarà pari a:

$$(\text{€/mq } 70,00 \times \text{mq } 300,00) + (\text{€/mq } 20,00 \times \text{mq } 126) = \text{€ } 22.890,00$$

In conclusione il valore di mercato sarà dato da:

Valore del fabbricato	<u>€ 67.053,20</u>
-----------------------	--------------------

Valore del terreno circostante	<u>€ 22.890,00</u>
--------------------------------	--------------------

Pertanto si ottiene un valore complessivo di	<u>€ 89.943,20.</u>
--	---------------------

Da questo valore vanno detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale pari a € 8.800 per un valore commerciale dell'immobile pari a € 81.143,20.

Si può pensare di stimare lo stesso bene valutandone le sue potenzialità edificatorie. Infatti secondo quanto previsto da PPCS l'indice fondiario è pari a mc/mq 1,92. L'intero lotto ha una superficie di circa mq 843 per cui la sua potenzialità edificatoria è pari a mc 1618. Il valore unitario per aree urbane edificabili nella zona omogenea di riferimento è pari a €/mc 80,00 pertanto il valore dell'area edificabile può essere stimato pari a € 129.440,00. A tale somma va detratto il costo della demolizione dei volumi esistenti il cui valore può essere stimato in mc 700 x €/mc 50,00 = € 35.000,00 pertanto il valore residuo è pari a € 94.440,00.



Facendo la media tra le due stime si ottiene il valore complessivo del bene:

$(€ 81.143,20 + € 94.440,00) / 2 = € 87.791,60$ , approssimabili a **€ 88.000,00**.



Compendio 1b

Quesito n.1 (Compendio 1b) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

**STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:**

**NCEU Samatzai - Foglio 11 Mapp. 1580 sub 1, Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2, Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3 (ex mappali 225, 226 e 227).**

1) Con testamento olografo (**Rif. Allegati A11**) registrato con il verbale di pubblicazione ricevuto dal notaio CESARE CHERCHI il 31/03/1976, raccolta n. 18147, registrato a Cagliari il 14/04/1976 al n. 3715, trascritto il 04/05/1976 ai nn. 7265/6377; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] deceduta in [REDACTED], la proprietà del fabbricato distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 226 passava in favore del coniuge e del figlio: [REDACTED] con la quota di 1/1 di usufrutto;

[REDACTED] con la piena proprietà.

2) Con la successione in virtù di testamento olografo (**Rif. Allegati A11**) a rogito del notaio CESARE CHERCHI, registrato a Cagliari il 14/04/1976 al n. 3715, registrato a Sanluri al n. 66, volume n. 428, trascritta il 22/11/1976 ai nn. 17948/15315; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] deceduta in [REDACTED], fabbricato rurale sito in Samatzai distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 226 di are 2.85, passava a al coniuge e al figlio:

– [REDACTED] con la quota di 1/1 di usufrutto;

– [REDACTED] con la piena proprietà.

3) Con la successione in virtù di testamento registrata a Cagliari il 29/08/1980 al n. 10825, registrata a Sanluri al n. 47 volume n. 480, trascritta il 18/08/1982 ai nn. 16695/13473 (**Rif. Allegati A3**); a seguito del decesso del sig. [REDACTED] deceduto a [REDACTED] piena proprietà del fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 227 di are 7.20 passava al figlio [REDACTED]

4) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio FRANCO IBBA registrato a Sanluri il 02/12/1992 al n. 29883, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1060/997; a seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[redacted] la piena proprietà del fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 227 di are 7.20, passava al figlio [redacted] che accettava l'eredità.

- 5) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio FRANCO IBBA registrato a Sanluri il 02/12/1992 al n. 29883, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1061/998; a seguito del decesso della signora [redacted]

[redacted] per il quale la piena proprietà del fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 226 di are 2.85, passava al figlio [redacted] che accettava l'eredità.

- 6) Con l'atto di compravendita a rogito del notaio FRANCO IBBA, in data 02/12/1992, repertorio n. 29883, raccolta n. 5595, trascritto il 30/12/1992 ai nn. 29043/20235; col quale i signori [redacted]

[redacted] acquistavano la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei fabbricati rurali siti in Samatzai distinti al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 226 di are 2.85 e al Foglio 11 Mappale 227 di are 7.20, dal signor [redacted]

- 7) Con *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/11/1999 n. 510949.1/1999, in atti dal 17/01/2006 protocollo n. CA0013649, si sopprime l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 11 Mappale 227 di are 7.20 dando origine agli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 1578 di are di are 6.30 e al Foglio 11 Mappale 1579 di are 0.90.

- 8) Con *variazione identificativi per allineamento mappe* del 10/11/1999 n. 510949.1/1999, in atti dal 17/01/2006 protocollo n. CA0013756, si sopprimono gli immobili distinti al N.C.T. Foglio 11 Mappale 225 di are 1.50, Foglio 11 Mappale 226 di are 2.85 e Foglio 11 Mappale 1578 di are 6.30, dando origine all'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 1580 di are 10.65.

- 9) *Costituzione*, sul terreno al NCT foglio 11 mapp. 1580, di fabbricato del 07/12/1999 n. A05033.1/1999, in atti dal 07/12/1999, sito in via Roma snc ai piani terra e primo, distinto al N.C.E.U. Foglio 11 Mappale 1580 Sub 1 Cat. A/2 di 11 vani, Foglio 11 Mappale 1580 Sub 2 (in corso di costruzione), Foglio 11 Mappale 1580 Sub 3 (in corso di costruzione).

- 10) Con *variazione* del 19/02/2009 n. 4207.1/2009, in atti dal 19/02/2009 protocollo n. CA0080711, si verifica lo stato attuale delle unità immobiliari site in via Roma snc e distinte al N.C.E.U. Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2 e Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3, confermato con la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con protocollo n. 117583 del 29/07/2008.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5.

Si segnala che non sono state rinvenute trascrizioni a favore o contro la sig.ra [REDACTED] che attestino il titolo di possesso del bene distinto al N.C.T. Fg. 11 Mapp 226 (che ha originato in parte il mapp. 1580) antecedentemente al testamento olografo di cui al punto 1.

Si segnala che non sono state rinvenute trascrizioni a favore dei signori [REDACTED] che attestino il titolo di proprietà del bene distinto al N.C.T. Fg. 11 Mapp 225 (che ha originato in parte il mapp. 1580); di conseguenza la storia del bene distinto al N.C.E.U. Fg. 11 Mapp. 1580 Sub 1 **non ha continuità ventennale.**

E' stata fatta richiesta della copia dell'atto di successione di cui al punto 3 ma non si è ancora ricevuto riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 1, Categ. A/2, 11 vani, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2, Categ. C, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3, Categ. C, per l'intero della piena proprietà.

2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 1, Categ. A/2, 11 vani;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 2, Categ. C;
- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 1580 sub 3, Categ. C.

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA  
ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti: copia dell'atto di provenienza ultraventennale del ex mapp. 226 (**Rif. Allegato A11**); copia della richiesta all'Agenzia delle entrate degli atti di successione di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A2**), nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale dell'ex mapp. 227 (**Rif. Allegato A3**), estratto di mappa (**Rif. Allegato A4**), la planimetria catastale dell'immobile (**Rif. Allegato A13**) e i certificati storico ventennali catastali (**Rif. Allegati A14, A15, A16**).

**Quesito n.2 (Compendio 1b) – Descrizione degli Immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

Il compendio 1b è costituito da un vecchio fabbricato (risalente ai primi decenni del secolo scorso), in buona parte ristrutturato e risanato circa dieci anni fa, localizzato all'interno di un lotto di dimensioni irregolari di circa 1125 mq. Il fabbricato si compone da due piani fuori terra destinati ad uso residenziale, suddiviso in tre unità immobiliari, un piccolo e un grande cortile esterni.

Le unità immobiliari distinte al NCEU Fg. 11 Mapp. 1580 Sub. 1, 2 e 3 (**Rif. Appendice A8, A9, A10**), presentano diversi accessi al compendio: il Sub 1 presenta un grande accesso pedonale (con un portone ligneo con inserita porta di accesso pedonale che conduce al cortile interno) dalla Via Roma s.n.c. (**Rif. Appendice A11 – foto 7**), un accesso pedonale al civico n. 51 della Via Roma (**Rif. Appendice A11 – foto 5**) e accesso carrabile dalla Via San Giuseppe (**Rif. Appendice A11 – foto 9**); il Sub 2 presenta accesso pedonale dalla via Roma s.n.c. (**Rif. Appendice A11 – foto 4**) e condivide con il Sub 3 un accesso pedonale e all'occorrenza carrabile (per la presenza di un portone ligneo con inserita porta di accesso pedonale) all'ex civico n. 48 (**Rif. Appendice A11 – foto 1-3**).

La struttura portante dell'edificio originaria è costituita da parti in mattoni in terra cruda e parti in pietra con spessore variabile tra i 45-60 cm. Le parti di muratura recuperata e ristrutturata sono in mattoni in laterizio per uno spessore totale di 30 cm. Le fondazioni delle strutture portanti e delle murature di tamponamento sono presumibilmente di tipo continuo. Gli elementi di partizione orizzontale sono costituiti da solai in latero-cemento. La copertura a tetto è rivestita da uno strato di poliuretano espanso di 5 cm e da una guaina impermeabilizzante, infine da un manto di coppi invecchiati.

**NCEU Fg. 11 Mapp. 1580 Sub 1**

Al piano terra dell'unità immobiliare del Sub 1 troviamo la zona giorno mentre al primo piano troviamo la zona notte. Il piano terra dell'immobile è accessibile da un portoncino in legno fronte strada (**Rif. Appendice A11 – foto 5**) e si compone di un Ingresso di 15,15 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 10-12**) che conduce al Soggiorno di 61,87 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 11, 24-31**) e a un Disimpegno di circa 15,40 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 13-15**) che portano entrambi alla Cucina di 46,70 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 16-23**). Dal Disimpegno n. 1 è possibile accedere anche al Bagno n. 1 di 4,65 mq (**Rif. Appendice A12 – foto 10-11**). Dal Soggiorno, dotato di caminetto in muratura, si accede al Cortile di circa 45,35 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 32-35**) che conduce a un vano scala (**Rif. Appendice A11 – foto 36-37**) che porta alla Cantina di circa 63,40 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 38-44**). Il vano scala n. 3 (**Rif. Appendice A11 – foto 45**) è raggiungibile sia dalla Cucina sia dalla Cantina, inoltre disimpegna il Bagno n. 2 di circa 6,60 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 46**) e l'accesso al Portico di 22,80 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 47-49**) (accessibile anche dalla Cucina). Dal Portico è possibile accedere alla Lavanderia di 6,90 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 50-51**) dotata di lavatrice e vaschetta. Il Giardino, di circa 593,90 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 63-79**), è accessibile sia dal Portico sia dalla Cucina. In dettaglio il bagno n. 1 è dotato di lavabo, w.c. e bidet in vetrochina e le pareti sono placcate con piastrelle quadrate di colore rosa (**Rif. Appendice A12 – foto 10-11**), mentre il bagno n. 2 è dotato di doccia, lavabo, w.c. e bidet in vetrochina e le pareti sono placcate con piastrelle quadrate di colore bianco e celeste (**Rif. Appendice A11 – foto**

46).

L'accesso al primo piano avviene dal vano scala n. 1 o dal vano scala n. 3 (**Rif. Appendice A11 – foto 52-53**). Da quest'ultimo vano scala si accede alla Camera n. 1 di circa 17,30 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 54**) e a un disimpegno che consente l'accesso alla Camera n. 2 di circa 21,90 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 56-57**) e il Bagno n. 3 di circa 7,95 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 55**). La Camera n. 2 conduce a un Locale di sgombero di circa 33,90 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 58-60**) che conduce alla Terrazza di circa 28,80 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 61**) e comunica con il vano scala n. 1. Il bagno che serve il primo piano è dotato di vasca da bagno, lavabo, w.c. e bidet in vetrochina e le pareti sono placcate con piastrelle quadrate di colore rosa (**Rif. Appendice A11 – foto 55**).

Come detto precedentemente, le porte finestre del soggiorno conducono al Cortile: esso risulta circondato dal fabbricato sui lati nord-est e sud-est mentre confina con le vie San Giuseppe e Roma sui lati nord-ovest e sud-ovest (con mura di recinzione alte 3,05 m). Il portone ligneo comunicante con la via Roma è sormontato da una tettoia di circa mq 5,65. Nel cortile si trova anche una seconda tettoia di mq 21,87, adiacente il prospetto est della casa, e un'aiuola con prato e arbusti (**Rif. Appendice A11 – foto 32-35**).

Il grande giardino invece presenta accesso carrabile dalla via San Giuseppe (**Rif. Appendice A11 – foto 63**). Un percorso carrabile con pavimentazione in battuto di pietra (**Rif. Appendice A11 – foto 64**) porta alla Tettoia n. 1 di 30,18 mq (**Rif. Appendice A11 – foto 64-68**) destinata alla sosta delle autovetture. Il resto del cortile presenta parti destinate a giardino con prato verde e qualche albero d'ulivo, parti destinate a camminamenti pedonali e parti pavimentate con battuto in pietra o battuto di cemento (**Rif. Appendice A11 – foto 63-79**).

L'esterno dell'edificio nel complesso si presenta in buone condizioni. Solo la facciata prospiciente la Via Roma risulta ancora in un forte stato di degrado con la maggior parte della muratura priva di intonaco (**Rif. Appendice A11 – foto 1-5**). I muri di recinzione prospicienti una parte della Via Roma e la via San Giuseppe sono intonacati e tinteggiati ma necessiterebbero di manutenzione ordinaria (**Rif. Appendice A11 – foto 6-9**).

L'interno dell'edificio nel complesso si presenta in buone condizioni, seppur necessiti di piccoli interventi di manutenzione straordinaria: al piano terra si notano infatti fenomeni di umidità di risalita capillare, causa di distacco della tinteggiatura e dell'intonaco (*Rif. Appendice A11 – foto 22*), fenomeni di umidità sulle pareti verticali e sui soffitti (*Rif. Appendice A11 – foto 26, 30, 31*) e filature sull'intonaco delle pareti (*Rif. Appendice A11 – foto 29*).

Internamente sia al piano terra che al primo piano l'immobile risulta ben rifinito, con pavimentazioni in marmette originali nell'ingresso e nel soggiorno, in gres nel restante piano terra e nei bagni, in cotto al primo piano; le scale rivestite in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; solaio di copertura con listelli e travi in legno a vista; anche gli infissi (in legno/legno tamburato) si presentano in ottime condizioni.

Dal punto di vista impiantistico sia l'impianto idrico fognario sia quello elettrico (*Rif. Appendice A11 – foto 29*) sono di epoca recente, infatti sono stati realizzati durante la ristrutturazione del fabbricato iniziata nel 2002. Sono inoltre presenti l'impianto videocitofonico con luci di emergenza (*Rif. Appendice A11 – foto 20*), l'impianto di antifurto con sensori di movimento (*Rif. Appendice A11 – foto 10*) e l'impianto di riscaldamento centralizzato realizzato con il sistema acqua-aria con terminali fancoil e split posizionati in quasi ogni ambiente (*Rif. Appendice A11 – foto 23, 24, 26, 28, 56, 57*) con stufa a pellets funzionante (*Rif. Appendice A11 – foto 16*). Nel muro esterno nel cortile n. 1, confinante con la cantina si trova una caldaia istantanea a gas (*Rif. Appendice A11 – foto 80*) per la produzione di acqua calda sanitaria.

Calcolo superficie commerciale sub. 1

Superficie lorda residenziale piano terra (100%)	173,02	mq
Superficie lorda residenziale piano primo (100%)	68,05	mq
Superficie cantina e loc. di sgombero (50%)	48,65	mq
Superficie non residenziale (20%)	14,39	mq
Superficie pertinenze ornamentali (20%)	8,94	mq
Superficie pertinenze accessorie (7%)	40,03	mq
<b>Superficie commerciale sub 1</b>	<b>353,08</b>	<b>mq</b>

**NCEU Fg. 11 Mapp. 1580 Sub 2**

Il Sub 2 presenta un accesso pedonale e carrabile dalla via Roma (ex n. 48) (Rif. **Appendice A12 – foto 2-3**), che attraverso un camminamento nel cortile n. 1 (Rif. **Appendice A12 – foto 3-5**), conduce a una porta d'ingresso all'immobile (Rif. **Appendice A12 – foto 5-6**) e accesso diretto pedonale con una dalla via Roma (Rif. **Appendice A12 – foto 1, 9**). L'unità immobiliare si trova interamente al piano terra ed è attualmente composto da due stanze non ancora ristrutturate (Rif. **Appendice A12 – foto 6-12**): la Camera n. 8 di circa 28,50 e la Camera n. 9 di circa 12,80 mq. Le pareti originali sono tinteggiate con affreschi in stile classico mentre quelle ripristinate con muratura in laterizio sono ancora prive di intonaco. Il pavimento è in marmette. Il solaio di copertura è in travi e tavolato in legno tinteggiati di bianco.

L'interno dell'unità immobiliare necessita di un generale intervento di manutenzione straordinaria, di opere di adeguamento e finitura delle pareti e di sostituzione dell'impianto elettrico (Rif. **Appendice A12 – foto 10**).

Nonostante lo stato di abbandono dei due locali le tinteggiature si conservano abbastanza bene e avrebbero solamente bisogno di opere di recupero conservativo.

I locali, oltre l'impianto elettrico, risultano privi di altri impianti.

**Calcolo superficie commerciale**

Superficie lorda residenziale piano terra (100%)	57,20	mq
Superficie non residenziale (20%)	1,24	mq
<u>Superficie pertinenze accessorie (10%)</u>	<u>1,83</u>	<u>mq</u>
<b>Superficie commerciale sub 2</b>	<b>60,26</b>	<b>mq</b>

**NCEU Fg. 11 Mapp. 1580 Sub 3**

Il Sub 3 presenta un accesso pedonale e carrabile dalla via Roma (ex n. 48) (Rif. **Appendice A13 – foto 1-5**) condiviso con il Sub 2, che attraverso un camminamento nel giardino (Rif. **Appendice A13 – foto 5-7**), conduce a una porta d'ingresso all'immobile principale (Rif. **Appendice A13 – foto 7-8**). Al

piano terra del Sub 3 troviamo un disimpegno (**Rif. Appendice A13 – foto 9**) che conduce al Bagno n. 1 di 4,65 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 10-11**) e al vano scala n. 1 (**Rif. Appendice A13 – foto 9, 12-14**). Quest'ultimo porta al piano superiore che attualmente si presenta ancora al grezzo, infatti le opere di ristrutturazione non sono state completate e i muri sono ancora privi di intonaco. Il primo piano è accessibile da una porta in legno che conduce alla Camera n. 4 di circa 16,70 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 14-16, 21-22**); Essa è collegata ad ovest con la Camera n. 5 di circa 14,75 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 17-20**) e ad est con il Bagno n. 4 di circa 4,50 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 23-25**). Proseguendo ad est si raggiunge un disimpegno di 4,50 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 26**) che conduce alla Camera n. 5 di circa 9,50 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 27-28**) e alla Camera n. 6 di circa 26,45 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 29-30**). La Camera n. 7 di circa 11,10 mq (**Rif. Appendice A13 – foto 31-33**) si trova adiacente alla Camera n. 6. Tutti gli ambienti, eccetto il bagno, hanno un affaccio verso l'esterno (verso il cortile interno o verso la strada).

L'interno dell'edificio si presenta in ottime condizioni al piano terra mentre al piano primo è necessario terminare le opere di finitura alle pareti e ai pavimenti; di fornitura e posa degli infissi interni e dei sanitari. Risulta indispensabile terminare la predisposizione dell'impianto elettrico e l'installazione dell'impianto idrico.

Calcolo superficie commerciale

Superficie lorda residenziale piano terra (100%)	29,32	mq
Superficie lorda residenziale piano primo (100%)	125,96	mq
Superficie non residenziale (25%)	4,80	mq
Superficie pertinenze accessorie (10%)	5,00	mq
<b>Superficie commerciale sub 3</b>	<b>165,08</b>	<b>mq</b>

**Quesito n.3 (Compendio 1b) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come immobile sito nella via

Roma distinto nel N.C.E.U. al foglio 11:

- mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, piano T-1°, della consistenza di 11 vani; pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di  $\frac{1}{2}$  che spetta al sig. [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  che spetta alla sig.ra [REDACTED]
- mapp. 1580, sub 2, piano T; pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di  $\frac{1}{2}$  che spetta al sig. [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  che spetta alla sig.ra [REDACTED]
- mapp. 1580, sub 3, piano T-1°; pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di  $\frac{1}{2}$  che spetta al sig. [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  che spetta alla sig.ra [REDACTED]

Tale descrizione è coincidente con i dati catastali attuali del bene.

#### **Quesito n.4 (Compendio 1b) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dal confronto tra l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale del sub 1 (*Rif. Allegati A12 e A13*) e lo stato attuale dell'immobile (*Rif. Appendici A1, A8, A9, A10*) si evince che la consistenza catastale è difforme dalla consistenza reale. Infatti il cortile adiacente alle vie san Giuseppe e Roma assume nella realtà forma e dimensione differente risultando più grande e occupando una porzione del sedime stradale. Tale occupazione si ritiene comunque eseguita in tempi non recenti e di fatto la porzione di area acquisita si deve intendere come parte integrante del compendio, seppure essa sia un'area demaniale e pertanto non si possa in alcun modo acquisirne il titolo. Le planimetrie catastali sono corrispondenti allo stato attuale degli immobili.

#### **Quesito n.5 (Compendio 1b) – Destinazione del P.U.C.**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona A (centro storico) del vigente PUC (*Rif. Allegato A17, A18*). Tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e criteri stabiliti dal Piano Particolareggiato per il centro storico approvato con delibera del C.C. n. 67 del 02/10/1990 ed esecutivo i sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989. In particolare le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato ammettono per questa zona le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le

ristrutturazioni e gli ampliamenti nel rispetto dei seguenti standard urbanistici:

- Indice fondiario massimo pari a 1,92 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,70 mq/mq
- Superficie minima del lotto pari a 150 mq
- Altezza minima del fabbricato pari a 3,00 m
- Altezza massima del fabbricato pari a 7,50 m
- Distanze minime dai confini pari a 8,00 m
- Distanze minime dai fabbricati pari a 8,00 m

**Quesito n.6 (Compendio 1b) – Conformità alle normative urbanistiche**

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali è emerso che in data 18/02/2002 veniva rilasciata al sig. ██████████ a Concessione in Sanatoria n. 573 in accertamento di conformità per opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 462 del 24/09/1998 (**Rif. Allegato A19**). Dal confronto tra lo stato di fatto del fabbricato e il progetto approvato con la suddetta concessione (**Rif. Allegato A20**) si evince che i lavori che riguardano l'esterno del fabbricato sono completamente ultimati eccetto il prospetto prospiciente la via Roma, che non risulta manutenzionato, e le opere interne non sono state ultimate in alcune parti dell'edificio.

Non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità per il fabbricato.

Confrontando l'ultimo progetto autorizzato (**Rif. Allegato A20**) con lo stato attuale rilevato (**Rif. Appendici A1, A8, A9**) si evidenziano alcune differenze:

- a) Piano terra: i due locali al piano terra, distinti al sub 2, sono difformi rispetto all'ultimo progetto approvato in quanto non hanno ancora subito le trasformazioni previste in progetto e si trova ancora nelle condizioni originarie.
- b) Piano primo: la seconda finestra della Camera n. 6 presente nel prospetto nord dell'ultimo progetto approvato non è stata realizzata.
- c) Cortile n. 1: nel cortile è presente un caminetto in muratura non autorizzato che fuoriesce dalla cucina.
- d) Cortile n. 2: nel cortile sono presenti delle tettoie realizzate in legno e coppi.

Tali difformità esterne potranno essere sanate in accertamento di conformità con richieste di nulla osta paesaggistico al Servizio Tutela del Paesaggio RAS.

La regolarizzazione della situazione assentita mediante relazione asseverata e accertamento di conformità dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in **€ 2.500,00**.

Si dovranno infine considerare le sanzioni che nel caso di opere interne si determinano pari a **€ 250,00**, mentre per quelle esterne si potranno determinare solo a seguito di un computo metrico estimativo e una perizia giurata sul danno paesaggistico e che in questa sede possono essere stimati in **€ 5.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione ha pertanto un valore complessivo di **€ 7.750,00** attribuibile nella quota di 1/3 per ciascun subalterno: **€ 2.583,34**.

#### **Quesito n.7 (Compendio 1b) – Possibilità di vendita in lotti**

Seppure il fabbricato in questione sia distinto in tre unità immobiliari catastali (mapp. 1580 sub 1, 2 e 3), l'immobile risulta unico in quanto i subalterni non hanno ancora indipendenza di accesso e risultano tuttora comunicanti tra loro. Per poter distinguere la vendita in tre lotti si deve procedere alle opere interne di muratura per separare il sub 1 dal sub 3 e le opere esterne di recinzione per separare le aree cortilizie dei sub 1, 2 e 3.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è distinto in due unità immobiliari con un'unica area cortilizia. Risulterà necessario effettuare un frazionamento edilizio del fabbricato per creare tre unità immobiliari così come già definite dal punto di vista catastale. Riguardo a quest'ultimo aspetto si potrà procedere con una comunicazione di opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 17 del D.L. n. 133/2014 al comune di Samatzai per eseguire i lavori di adeguamento edilizio affinché si possano rendere urbanisticamente autonome le nuove unità immobiliari. Le sopraelencate opere di adeguamento sono stimate in **€ 10.000,00** complessivi.

La pratica edilizia dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in **€ 2.500,00**.

Il costo totale per la frazionamento urbanistico dei tre immobili ha pertanto un valore complessivo di € 12.500,00 attribuibile nella quota di 1/3 per ciascun subalterno: € 4.083,34.

**Quesito n.8 (Compendio 1b) – Pignoramento pro quota e divisibilità**

Come anticipato nel paragrafo precedente il fabbricato di cui al mapp. 1580 sub 1, sub 2 e sub 3 si può distinguere in tre lotti distinti.

In questo modo si ritiene realizzabile la vendita separata delle tre particelle (unite di fatto) in quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  per il [redacted] e  $\frac{1}{2}$  per la sig. [redacted]

**Quesito n.9 (Compendio 1b) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo, risultano attualmente utilizzati e occupati dal sig. [redacted] il quale risulta residente dal 12/01/2000 (Rif. Allegato A21).

**Quesito n.10 (Compendio 1b) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 1b) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sugli immobili grava il vincolo di natura storico-paesaggistica (centro storico) secondo l'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004), ma nessun vincolo di natura artistica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Infatti nel fabbricato oggetto di esecuzione non è costituito alcun condominio e non sussistono oneri pregressi condominiali.

**Quesito n.12 (Compendio 1b) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sull'immobile grava un diritto demaniale di superficie per una piccola porzione di cortile (cfr. paragrafo 3) annessa già in tempi remoti alla proprietà ma

catastalmente porzione di sede stradale.

**Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene**

L'immobile è localizzato nel centro storico del Comune di Samatzai all'angolo tra Via Roma e Via San Giuseppe.

La valutazione del fabbricato e delle rispettive unità immobiliari verrà effettuata considerando l'immobile completamente risanato e ristrutturato (ovvero dando finite le opere di adeguamento e completamento preventivate). Da tale stima verranno detratti gli oneri delle opere edili e della pratica edilizia.

Dall'indagine di mercato condotta sul campo e presso le agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc..) si è constatata, per immobili recentemente ristrutturati una media oscillante fra i 900,00 €/mq e i 1100,00 €/mq per gli immobili tipologicamente simili a quello oggetto di valutazione.

Pertanto, tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile:

- 1) posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio;
- 2) posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile;
- 3) tecnologiche;
- 4) produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi;

In funzione delle ottime caratteristiche distributive e architettoniche, nonché delle qualità di finitura si ritiene di dover attribuire il più probabile valore unitario di stima del bene pari a 1100,00 €/mq.

**Valutazione Sub 1**

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 353,08 \times \text{€/mq } 1100,00 = \text{€ } 388.391,52.$$

Ad esso andranno detratti i costi di regolarizzazione e di frazionamento per complessivi € 6.666,68. Per cui il valore complessivo residuo del sub 1 è pari a € 381.724,84 approssimabile a **€ 382.000,00.**

**Valutazione Sub 2**

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 60,26 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \text{€ } 66.287,10.$$

A tale valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere interne e di manutenzione del prospetto su via Roma valutabile in €/mq 500,00; per cui il costo è pari a € 30.130,50 e pertanto il valore di mercato residuo è pari a : € 36.156,60. Infine andranno detratti i costi di regolarizzazione e di frazionamento per complessivi € 6.666,68. Per cui il valore complessivo residuo del sub 2 è pari a € 29.489,92 approssimabile a **€ 30.000,00**.

**Valutazione Sub 3**

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$\text{mq } 165,08 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \text{€ } 181.591,85.$$

A tale valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere interne e di manutenzione del prospetto su via Roma valutabile in €/mq 500,00; per cui il costo è pari a € 82.541,75 e pertanto il valore di mercato residuo è pari a : € 99.050,10. Infine andranno detratti i costi di regolarizzazione e di frazionamento per complessivi € 6.666,68. Per cui il valore complessivo residuo del sub 1 è pari a € 92.383,42 approssimabile a **€ 92.000,00**.

Compendio 2

Quesito n.1 (Compendio 2) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale

**STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:**

**NCEU Samatzai - Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2.**

1) La storia ultraventennale del bene distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2 (ex Mappali 65 e 163 graffati) inizia con la successione in virtù di legge registrata a Sanluri al n. 96, volume n. 353, trascritta il 22/03/1967 ai nn. 5107/4226; e seguito del decesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quale la proprietà del fabbricato sito in Samatzai distinto al C.T. al Foglio 11 Mappale 724 di 134 mq e al C.E.U. al Foglio 11 Mappale 65 di 4 vani, passava al coniuge e ai figli:

[REDACTED] con la quota di 1/3 di usufrutto;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota di 1/6 della piena proprietà.

2) Segue la denuncia di successione registrata a Sanluri il 21/04/1998 al n. 22 volume n. 641, trascritta il 22/11/2001 ai nn. 35635/46751; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] (deceduta il 19/12/1989) per il quale la quota di 1/6 della piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappali 65 e 163 passava alla madre e ai fratelli:

[REDACTED] con la quota di 1/3 di usufrutto e la quota di 5/60 della piena proprietà;

[REDACTED] che raggiunge la quota di 11/60 della piena proprietà;

[REDACTED] che raggiunge la quota di 11/60 della piena proprietà;

[redacted] che  
raggiunge la quota di 11/60 della piena proprietà;  
[redacted] che raggiunge la  
quota di 11/60 della piena proprietà;  
- [redacted] che raggiunge la quota di  
11/60 della piena proprietà.

- 3) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1063/1000; a seguito del decesso della sig. [redacted] deceduta il [redacted] per il quale la quota di 4/5 della piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappali 65 e 163, passava in eredità ai fratelli:

[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

- 4) Successivamente avviene la riunione di usufrutto per denuncia per causa di morte di [redacted] deceduta il [redacted] del 23/10/1997 al n. 5319.1/1998, in atti dal 09/11/2000 (protocollo n. 218017), per cui restano proprietari i figli:

[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;  
[redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

- 5) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra [redacted] deceduta il 23/10/1997) per il quale la quota di 4/5 della piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappali 65 e 163, passava in eredità ai

figli:

- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

6) Segue l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539 il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappali 65 e 163 dai fratelli:

7) Con *variazione per bonifica di identificativo catastale* del 30/09/2009 n. 28291.1/2009, in atti dal 30/09/2009 protocollo n. CA0424851, si sopprime l'immobile distinto al N.C.E.U. Foglio 11 Mappali 65 e 163 Cat. A/4 di 5 vani dando origine all'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 2240 Sub 1 e 2 Cat. A/4 di 5 vani.

N.B.: E' verificata la provenienza ultraventennale del solo ex mapp. 65, mentre per il mapp. ex mapp. 163 non risultano trascrizioni precedenti alla denuncia di successione registrata a Sanluri il 21/04/1998 al n. 22 volume n. 641.  
Si segnala la presenza di passaggi di proprietà mortis causa.

**NCT Samatzai - Foglio 11 Mapp. 629.**

- 1) Con denuncia di successione del 23/10/1997 al n. 3804.11998, registrata a Sanluri il 21/04/1998 al n. 21 volume n. 641, in atti dal 17/03/2003 protocollo n. 170243; a seguito del decesso del sig. [REDACTED] il quale la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 passava a:
- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
  - [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
  - [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;
  - [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

della piena proprietà;

- [redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

2) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge e testamento a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, registrato a Cagliari il 15/12/1997 al n. 10734, registrato a Sanluri il 21/04/1998 al n. 21, volume n. 641/1, trascritto il 13/02/2002 ai nn. 6562/4972; a seguito del decesso della sig.ra

[redacted] deceduta il [redacted] per il quale la quota di 1/5 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 passava a favore dei figli:

- [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà+2/15 della piena proprietà+5/300 della piena proprietà+ 1/10 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà+2/15 della piena proprietà+5/300 della piena proprietà+ 1/10 della piena proprietà;

- [redacted] ), per la quota di 1/5 della piena proprietà+2/15 della piena proprietà+5/300 della piena proprietà+ 1/10 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà+2/15 della piena proprietà+5/300 della piena proprietà+ 1/10 della piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/5 della piena proprietà+2/15 della piena proprietà+5/300 della piena proprietà+ 1/10 della piena proprietà.

3) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra [redacted], deceduta il 23/10/1997) per il quale la quota di 4/5 della piena proprietà del fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappali 65 e 163, passava in eredità ai figli:

- [redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [redacted] la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [redacted] con la quota di 1/5 della piena proprietà.

4) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539

il sig. [REDACTED] acquistava la quota di 4/5 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 dai fratelli:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N.B.: Non risultano trascrizioni che attestino la provenienza del bene antecedente al 1997. Non vi è pertanto la continuità ultraventennale.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2, Categ. A/4, 5 vani, per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 di are 1.15 per l'intero della piena proprietà.

2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.E.U. al Foglio 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2, Categ. A/4, 5 vani;
- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 629 di are 1.15.

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA  
ULTRAVENTENNALE**

**Fabbricato:** Si allegano agli atti l'estratto di mappa dell'immobile (**Rif. Allegato A22**); la planimetria catastale (**Rif. Allegato A24**); il certificato storico ventennale catastale (**Rif. Allegato A25**) e copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (**Rif. Allegato A2**).

**Terreno:** Si allegano agli atti l'estratto di mappa dell'immobile (**Rif. Allegato A23**); il certificato storico ventennale catastale (**Rif. Allegato A26**); il certificato di destinazione urbanistica (**Rif. Allegati A10**).

**Quesito n.2 (Compendio 2) – Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

Il lotto di forma irregolare, composto dai fabbricati distinti al NCEU Fg. 11 Mapp. 2240 Sub. 1 e 2 e dall'area cortilizia distinta al NCT Fg. 11/A Mapp. 629 (**Rif. Appendici A14, A15, A16**), confina a sud-ovest e a nord-est con fabbricati di altra proprietà, a nord-ovest con cortile di pertinenza di altra proprietà e a sud-est con la via Padre Liccu.

Il compendio presenta accesso pedonale e all'occorrenza carrabile (per la presenza di un portone in metallo con inserita porta di accesso pedonale) (**Rif. Appendice A17 – foto 1-2**) al civico n° 13 della via Padre Liccu. Dal civico n° 11 si accede ad un vecchio fabbricato, distaccato dal fabbricato principale (precedentemente destinato alla vendita di prodotti artigianali) (**Rif. Appendice A17 – foto 1**).

Il locale artigianale (presumibilmente una panetteria) di 11,46 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 6-8**). è comunicante con un locale di sgombero di 6,24 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 4-5**). Entrambi i locali si trovano in pessime condizioni e necessitano di un risanamento e una ristrutturazione edilizia. Il portone d'ingresso e il vecchio fabbricato sono comunicanti con il cortile, completamente pavimentato in battuto di cemento eccetto che per una piccola aiuola con alberi da frutto e cespugli (**Rif. Appendice A17 – foto 17**). Nel cortile troviamo una tettoia di 4,15 mq che sormonta il cancello di ingresso (**Rif.**

**Appendice A17 – foto 17**), la tettoia n. 2 di 2,37 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 9-10**) che permette l'accesso a un magazzino di 5,57 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 11-12**) e infine la tettoia n. 3 di 7,53 (**Rif. Appendice A17 – foto 16**).

L'accesso principale al fabbricato a destinazione d'uso residenziale, avviene dal cortile, attraverso un portoncino in legno a due ante (**Rif. Appendice A17 – foto 18**). Il piano terra si compone di un'anticamera di 9,90 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 19-22**) che disimpegna il soggiorno di 18,00 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 23-24**), la camera n. 1 di 10,00 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 25-28**) e il vano scala (**Rif. Appendice A17 – foto 29-30**) che conduce al piano primo che ospita la camera n. 2 di 19,08 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 31-32**). Proseguendo al piano terra, si trova un disimpegno di 11,13 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 19, 37, 38**) che consente l'accesso alla cucina di 11,66 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 33-36**), alla camera n. 3 di 12,25 mq e al bagno di 3,03 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 39-40**) dotato di lavabo, doccia, bidet e w.c. Il disimpegno consente inoltre l'accesso al giardino retrostante l'abitazione (**Rif. Appendice A17 – foto 41**). Il Giardino di circa 121,40 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 46-47**) è composto da una parte pavimentata in battuto di cemento in cui si trova un pozzo (**Rif. Appendice A17 – foto 43**), da una parte dedicata alla coltura di specie arboree da frutto e verdure e da alcune tettoie utilizzate come deposito e magazzino. In dettaglio troviamo una prima tettoia (1,60 mq) che sormonta la porta del disimpegno (**Rif. Appendice A17 – foto 42**), la tettoia n. 5 di 17,35 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 44-45**) che presenta alcune pareti realizzate in blocchetti di cls e la tettoia n. 6 di circa 7,00 mq (**Rif. Appendice A17 – foto 48**).

Il fabbricato residenziale è composto da una parte di struttura originaria (**Rif. Allegato A15, A16**) che si presenta in pessime condizioni, a causa del forte degrado in cui si trovano le strutture portanti in muratura (in terra cruda e/o pietra) e dei solai, e da una parte nuova dell'edificio (disimpegno, camera n. 3 e bagno) che è stata ampliata all'interno del mappale 629 (vedi Quesito n. 4) e si congiunge alla cucina che in tempi passati faceva sicuramente parte integrante del mappale 67. La parte in ampliamento e la cucina si trovano in

ottime condizioni.

L'immobile presenta solo nella camera n. 3 un impianto di condizionamento, ovvero una pompa di calore con split a parete.

È presumibile che sia l'impianto idrico-fognario sia l'impianto elettrico dell'ampliamento siano stati realizzati in epoca recente mentre l'impianto elettrico del restante immobile è sicuramente da eliminare e sostituire con un impianto a norma di legge.

Gli infissi interni ed esterni dell'immobile sono in legno (le finestre hanno un solo vetro) ad eccezione della porta del disimpegno che conduce al giardino e le finestre della camera n. 3 e del bagno che sono in metallo e pvc con vetrocamera.

Calcolo superficie commerciale

Superficie lorda residenziale piano terra (100%)	129,82	mq
Superficie lorda residenziale piano primo (100%)	31,67	mq
Superficie non residenziale (20%)	9,25	mq
<u>Superficie pertinenze accessorie (10%)</u>	<u>19,04</u>	<u>mq</u>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>189,78</b>	<b>mq</b>

**Quesito n.3 (Compendio 2) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

- immobile sito in Vico Corte distinto nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°; pignorato per l'intera quota di piena proprietà che spetta al sig. ██████████
- terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 della consistenza di are 1.15; pignorato per l'intera quota di piena proprietà che spetta al sig. ██████████

Tale descrizione è perfettamente coincidente con l'attuale individuazione dei beni, come si evince dai certificati catastali (*Rif. Allegati A25-26*).

Si mette in evidenza che ad oggi l'indicazione toponomastica esatta relativa al Fg. 11 Mapp. 2240 sub. 1 e 2 è: via Padre Liccu n° 11-13.

**Quesito n.4 (Compendio 2) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Si riscontrano palesi incongruenze tra catasto urbano e terreni dove al catasto urbano il fabbricato è parzialmente rappresentato nella planimetria del mapp. 2240 sub 1 e 2 e nella vecchia mappa del catasto fabbricati, mentre al catasto terreni non è inserito in mappa. La regolarizzazione catastale del bene deve necessariamente prevedere la predisposizione di un nuovo tipo mappale.

Dal confronto tra la planimetria catastale (**Rif. Allegato A24**) e lo stato attuale dell'immobile (**Rif. Appendici A14, A15**) si evince che non vi è perfetta corrispondenza: infatti l'immobile ha maggiore consistenza rispetto a quanto rappresentato in planimetria; alcune porzioni di fabbricato sono rappresentate con deboli segni di matita mentre alcune altre parti, esistenti nella realtà, non compaiono in planimetria. Dalla sovrapposizione con la mappa (**Rif. Appendice A16**) si può inoltre constatare come alcune parti rilevate di immobile ricadano negli adiacenti mappale 67 e 65 (del foglio 11 allegato A) di proprietà altrui. Della acquisizione di queste porzioni di mappali 67 e 65 non vi è traccia in atti né risultano trascrizioni dei trasferimenti delle proprietà; d'altro canto, dalle testimonianze, l'acquisizione e accorpamento di tali parti al mappale 65 graffato 163 sembra risalire ad epoca remota. In ogni caso la regolarizzazione catastale dovrà avvenire eseguendo un frazionamento dei mapp. 67 e 65 (Fg. 11/A) e accorpamento al mapp. 65 con ditta intestata con riserva.

Inoltre, dalla sovrapposizione del rilievo con le mappe, risulta che una porzione del nostro immobile (pari a circa mq 26) sconfinava verso la sede stradale come essa risulta definita in mappa; nella realtà si ritiene che la mappa catastale vada integralmente revisionata sulla base della reale giacitura della strada.

Infine l'aggiornamento catastale dovrà prevedere necessariamente la soppressione del terreno al mapp. 629 e successivo accatastamento al N.C.E.U. come area urbana e successiva fusione dei mapp. 724 e 629 che di fatto ad oggi risultano accorpati e formanti un unico bene;

Per la regolarizzazione catastale complessiva si dovrà incaricare un tecnico; si stima un costo complessivo di onorari e diritti catastali pari a **€ 3.000,00**.

**Quesito n.5 (Compendio 2) – Destinazione del P.U.C.**

Gli immobili oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Fg. 11 Mapp. 2240 sub 1 e 2 e N.C.T. Fg. 11 Mapp. 629) ricadono in zona A (centro storico) del vigente PUC (**Rif. Allegati A10, A27, A28**); tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e criteri stabiliti dal Piano Particolareggiato per il centro storico approvato con delibera del C.C. n. 67 del 02/10/1990 ed esecutivo i sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989. In particolare le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato ammettono per questa zona le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti nel rispetto dei seguenti standard urbanistici:

- Indice fondiario massimo pari a 1,92 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,70 mq/mq
- Superficie minima del lotto pari a 150 mq
- Altezza minima del fabbricato pari a 3,00 m
- Altezza massima del fabbricato pari a 7,50 m
- Distanze minime dai confini pari a 8,00 m
- Distanze minime dai fabbricati pari a 8,00 m

**Quesito n.6 (Compendio 2) – Conformità alle normative urbanistiche**

Dal rilievo eseguito il fabbricato sito in Samatzai Fg. 11, mapp. 2240, sub. 1 e 2, di fatto unito al terreno censito al Foglio 11 mapp. 629, presenta numerose aggiunte e rimaneggiamenti rispetto all'unica planimetria disponibile che è quella catastale risalente al 1940. Al comune non risultano altre concessioni o autorizzazioni. Poiché l'immobile è localizzato in centro storico gli unici interventi possibili sono quelli previsti dal Piano Particolareggiato (vedi Quesito n. 5).

Dalla sovrapposizione tra rilievo, la mappa ai fabbricati e la planimetria catastale, la cucina risulta facente parte del mapp. 67 (**Rif. Appendice A16**)

adiacente (di proprietà altrui) e non risultano atti registrati che attestino la cessione della stanza da parte degli intestatari dell'altro fabbricato.

L'ampliamento della camera n. 3 insieme al disimpegno e al bagno risalgono ad epoca recente di costruzione e, dalla sovrapposizione tra rilievo e la mappa ai fabbricati e la planimetria catastale, risulta che insistono sui mapp. 629 e 65 (Fig. 11A). Queste parti in ampliamento non risultano autorizzate, ma potranno essere sanate in accertamento di conformità in quanto la volumetria complessiva dell'immobile e degli stessi ampliamenti è inferiore alle potenzialità edificatorie dell'intero lotto; infatti poiché il lotto ha una superficie di circa mq 370 e l'indice fondiario è pari a mc/mq 1,92 il volume massimo edificabile è pari a circa 710 mc mentre il volume complessivo edificato è pari a circa 600 mc.

La regolarizzazione della situazione assentita mediante accertamento di conformità comporterà anche l'acquisizione del nulla osta paesaggistico da parte del servizio tutela del paesaggio RAS; la pratica dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in € 3.000,00. A questi oneri vanno aggiunti i costi sanzionatori che saranno calcolati sulla base di un computo metrico estimativo (costi di oblazione) e di una perizia di valutazione del danno paesaggistico; si stimano tali costi complessivamente pari a € 7.000,00.

#### **Quesito n.7 (Compendio 2) – Possibilità di vendita in lotti**

Si deve specificare che, seppure il terreno (mapp. 629) insiste su una particella distinta rispetto a quella dove sorge il fabbricato (mapp. 2240 sub 1 e 2), esso è di fatto un'area cortilizia di pertinenza del fabbricato perciò i due immobili devono essere considerati come un'unica unità immobiliare sia dal punto di vista catastale che edilizio. I fabbricati e il terreno si devono pertanto intendere come un unico lotto: ovvero il Compendio n. 2.

#### **Quesito n.8 (Compendio 2) – Pignoramento pro quota e divisibilità**

Gli immobili distinti nel N.C.E.U. al Fg. 11 mapp. 2240 sub 1 e 2 e nel N.C.T. al Fg. 11 mapp. 629 sono pignorati per l'intera quota di piena proprietà ciascuno che spetta al sig. [REDACTED].

Come detto nel paragrafo precedente l'immobile di cui al mapp. 2240 sub 1 e 2 e il terreno di cui al mapp. 629 si devono intendere come un unico lotto. Inoltre i sub 1 e 2 del mapp. 2240 sono solo nominalmente distinti; nella realtà essi sono graffiati e catastalmente costituiscono un unico immobile.

L'immobile così definito non ha possibilità pratica di divisibilità perché non vi è la possibilità di dividere il bene in porzioni che abbiano autonomia funzionale.

Non si ritiene pertanto realizzabile la vendita separata in lotti.

**Quesito n.9 (Compendio 2) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

Gli immobili, come accertato nel sopralluogo, risultano saltuariamente utilizzati dai figli del signor ██████████

**Quesito n.10 (Compendio 2) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 2) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sugli immobili grava il vincolo di natura storico-paesaggistica (centro storico) secondo l'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004), ma nessun vincolo di natura artistica, né vincoli di natura privata o condominiale. Infatti nel fabbricato oggetto di esecuzione non è costituito alcun condominio e non sussistono oneri pregressi condominiali.

Si deve segnalare una servitù di veduta/affaccio sul cortile da parte di una finestra appartenente alla casa adiacente.

**Quesito n.12 (Compendio 2) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

**Quesito n.13 (Compendio 2) – Stima al valore commerciale del bene.**

L'immobile oggetto di esecuzione è localizzato nel centro storico del Comune di Samatzal, costituito essenzialmente da edifici unifamiliari di impianto storico a uno o due livelli.

La zona è localizzata in pieno centro urbano. La dotazione urbanistica di attrezzature e servizi è carente, e tale zona è scarsamente apprezzata dal mercato immobiliare.

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Dall'indagine di mercato condotta sul campo (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc..) si è constatata una media di valori oscillante fra i 900,00 €/mq e i 1100,00 €/mq per gli immobili simili a quello oggetto di valutazione in ottimo stato di manutenzione.

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile:

- 1) posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio;
- 2) posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile;
- 3) tecnologiche;
- 4) produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi;

si ritiene di dover attribuire il più probabile valore di stima del bene pari a 1100,00 €/mq.

Il nostro immobile è ad oggi in pessime condizioni; si constatano danni causati da fenomeni di umidità di risalita capillare e di umidità oltre che dissesti di natura statica, e gravi vizi manutentivi.

Per tener conto della vetustà dell'edificio consideriamo la sua età di costruzione. Nel nostro caso si valuta un deprezzamento del 40% come massimo ammissibile per immobili storici e si ammette un coefficiente di riduzione per vetustà **Cv = 0,60**.

Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono di scadente qualità per cui si stima **Cf = 0,90**; un coefficiente che consideri la quasi totale assenza dell'impianto di riscaldamento **Ct = 0,90**; un coefficiente che consideri le qualità scadenti dell'impianto elettrico **Ce = 0,90**; un coefficiente di grave obsolescenza e manutenzione generale dell'immobile, **Cob= 0,80**. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

$\text{€}/\text{mq } 1100,00 \times 0,6 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,80 = \text{€}/\text{mq } 384,91$  che rappresenta il prezzo per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile (vedi Quesito n. 2):  $\text{mq } 189,78 \times \text{€}/\text{mq } 384,91 = \text{€ } 73.048,99$ .

Considerando in detrazione le spese tecniche, catastali, edili relative alla pratica di regolarizzazione edilizia e catastale stimate (vedi Quesiti nn. 4 e 6) pari a € 13.000,00, il valore complessivo del bene è pertanto pari a € 60.048,99 approssimabili a **€ 60.000,00**.



[REDACTED]

3) Segue con successione in virtù di legge registrata a Sanluri al n. 42 volume n. 468, trascritta il 03/04/1984 ai nn. 8273/6697; a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 601 passava a favore dei nipoti:

- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, per una quota totale pari a 1/3 della piena proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, per una quota totale pari a 1/3 della piena proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, per una quota totale pari a 1/3 della piena proprietà.

4) Segue con successione in virtù di legge registrata a Sanluri al n. 57 volume n. 471, trascritta il 02/07/1984 ai nn. 14865/11807; a seguito del decesso del sig. [REDACTED], deceduto in [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 601 passava a favore del fratello e della sorella:

- [REDACTED] quota di 1/6 della piena proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà.

5) Con *variazione catastale* n. 3026.1/1996 del 26/07/1996, in atti dal 26/07/1996, si fraziona l'immobile distinto al N.C.T. Foglio 11 Mappale 601 di are 48.45 dando origine al Mappale 1474 di are 30.22, al Mappale 1475, al Mappale 1476, al Mappale 1477, al Mappale 1478 e al Mappale 1479.

6) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio IBBA FRANCO registrato a Sanluri il 23/10/2002 al n. 62831, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1054/991; a seguito del decesso della sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il quale la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474, passava in eredità a:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

7) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio [REDACTED],

trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1055/992; a seguito del decesso della sig.ra

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474, passava in eredità a:

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

8) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio IBBA FRANCO registrato a Sanluri il 23/10/2002 al n. 62831, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1056/993; a seguito del decesso della sig.

[REDACTED] na proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474, passava in eredità a:

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

9) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio FRANCO IBBA, in data 23/10/2002, repertorio n. 62831, raccolta n. 14863, trascritto il 15/11/2002 ai nn. 51589/40623; con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474 dai signori:

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Si riscontra la piena regolarità nella storia ultraventennale del bene.

Si segnala la presenza di passaggi di proprietà mortis causa.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

[REDACTED]

sul seguente immobile (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474 di are 30.22 per l'intero della piena proprietà.
- 2) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01561560900) contro:

sul seguente immobile (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 11 Mapp. 1474 di are 30.22.

#### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (*Rif. Allegato A30*), il certificato storico ventennale catastale (*Rif. Allegato A31*); il certificato di destinazione urbanistica (*Rif. Allegati A10*); copia dell'atto di provenienza ultraventennale (*Rif. Allegato A29*).

#### **Quesito n.2 (Compendio 3) – Descrizione degli immobili pignorati.**

Il terreno è situato a nord di Samatzai e si trova ai margini dell'edificato urbano in zona periferica e presenta una superficie complessiva di 3022 mq (*Rif. Appendice A18*). L'accesso avviene dalla Via Funtana Manna, una strada asfaltata (*Rif. Appendice A19 – foto 1-2*).

Il fondo ha forma regolare adatta all'edificazione. Il terreno è utilizzato per il pascolo, libero, incolto e presenta una lieve pendenza. È recintato su tutti i lati tranne il lato sud-ovest. Confina con la strada a sud-est, con terreni di altre proprietà a sud-ovest, a nord e nord-est e con fabbricati di altre proprietà a nord-ovest. E' presente un pozzo di cui non si conosce né la profondità né la capacità drenante né la portata (le parti esegutate hanno riferito che il pozzo

viene utilizzato solo stagionalmente). Una linea elettrica di media tensione con cavi aerei fiancheggia il terreno lungo la Via Funtana Manna.

**Quesito n.3 (Compendio 3) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11 mapp. 1474 di are 30,22, per l'intera proprietà che spetta alla Erriu Grazia s.a.s, in persona del suo legale rappresentante pro tempore.

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione del bene e dei suoi dati catastali attuali come si evince dal certificato catastale (**Rif. Allegato A31**).

**Quesito n.4 (Compendio 3) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

L'immobile risulta regolarmente accatastrato al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente il bene.

**Quesito n.5 (Compendio 3) – Destinazione del P.U.C.**

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Samatzai il terreno in questione ricade in parte in zona di completamento Residenziale B (**Rif. Allegato A10, A32**) dove vigono le seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario massimo pari a 2,8 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,60 mq/mq;
- Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 m;
- Altezza minima dei fabbricati pari a 3,60 m;
- Ampiezza minima dei lotti di nuova formazione pari a 210 mq;
- Distanze minime dai confini pari a 4,00 m;
- Distanze minime dai fabbricati pari a 8,00 m (sono previste distanze inferiori per pareti non finestrate).

**Quesito n.6 (Compendio 3) – Conformità alle normative urbanistiche**

L'immobile si presenta libero e privo di alcuna opera edilizia abusiva.

**Quesito n.7 (Compendio 3) – Possibilità di vendita in lotti**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 11 Particella 1474 è unico e costituisce il Compendio n. 3.

**Quesito n.8 (Compendio 3) – Pignoramento pro quota e divisibilità**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà che spetta alla Erriu Grazia s.a.s., in persona del suo legale rappresentante pro tempore.

Ai sensi dell'art. 577 del C.P.C., della Legge n. 1078/1940 e delle discipline amministrative dettate dal Comune di Samatzai il terreno può essere frazionato. Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. di Samatzai è possibile frazionare un terreno garantendo un'ampiezza minima dei lotti di nuova formazione pari a 210 mq, una distanza minima dai confini pari a 4 m e una distanza minima dagli edifici pari a 8 m.

Nel nostro caso specifico, data la vastità dell'area edificabile, vi sarebbe la possibilità, ma solo virtuale, di frazionare il lotto. Infatti poiché esso costituisce un lotto urbanistico unico, il presupposto alla sua parcellizzazione sarebbe la presentazione di un progetto di distribuzione plano-volumetrica che dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale. Di fatto, pertanto, il bene rimarrà indiviso fino a che non vi sarà un progetto di divisione approvato.

**Quesito n.9 (Compendio 3) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile, anche come accertato nel sopralluogo, risulta attualmente coltivato stagionalmente dai proprietari.

**Quesito n.10 (Compendio 3) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 3) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**Quesito n.12 (Compendio 3) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sull'immobile non risultano diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**Quesito n.13 (Compendio 3) – Stima al valore commerciale del bene.**

L'immobile è stato valutato in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

Il terreno si trova alla periferia del paese ad una certa distanza dal centro urbano nella Via Funtana Manna. Il lotto ha forma regolare e presenta una lieve pendenza; attualmente è incolto e si presenta perfettamente idoneo per l'edificazione. Nella futura edificazione si dovrà considerare una volumetria massima edificabile di mc 8.461,60.

La valutazione del fondo tiene conto della tipologia edilizia praticata nella zona e della densità edilizia; si intende infatti che, seppure il fondo abbia una importante potenzialità edificatoria, di fatto nella zona e in tutto il centro urbano non sono apprezzate le tipologie edilizie con densità edificatoria elevata (edifici pluripiano in condominio) in quanto la cultura e gli usi portano gli abitanti a vivere in ampie case unifamiliari con giardino. D'altronde è assai difficile ipotizzare che in territorio di Samatzai (scarsamente abitato e pertanto con assai scarse capacità attrattive) possano concentrarsi investimenti esterni di tipo speculativo su un mercato immobiliare assai modesto.

In definitiva si può pensare che il potenziale acquirente del fondo sia interessato alla costruzione del classico villino unifamiliare su due livelli di ampia metratura (mq 200-250 complessivi) con una volumetria pari a circa 700-800 mc. Nel fondo in oggetto si può ipotizzare un frazionamento dell'area complessiva in 5 lotti di superficie compresa tra i 450 e i 700 mq con un indice di edificazione pari a circa 1,50 mc/mq.

Come detto il mercato immobiliare di lotti per l'edificazione in Samatzai è quasi completamente assente e la grande dimensione del fondo (adatta per interventi di un certo impegno economico) sicuramente riduce il valore unitario dell'immobile. Da un'indagine di mercato mirata anche ai centri urbani limitrofi



di dimensioni simili, per la capacità edificatoria reale del lotto, trova riscontro un valore unitario di mercato compreso tra i a 65,00 €/mq e i 100,00 €/mq. Per le dimensioni assai ampie del lotto, per la sua perifericità e per le condizioni di crisi in cui versa il mercato immobiliare attuale si valuta un valore unitario pari a €/mq 85,00; poiché l'intero fondo ha una superficie di 3022,00 mq il suo valore di mercato è pari a € 256.870,00,00 approssimabili a € **257.000,00**.



Compendio 4

**Quesito n.1 (Compendio 4) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale**

**STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:**

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 273 (Compendio 4a)**

1) La storia ultraventennale del bene inizia con la cessione in cambio di assistenza (*Rif. Allegato A33*) a rogito del notaio UGO PASOLINI registrata in data 28/08/1981, repertorio n. 44443, raccolta n. 32133, trascritta il 11/09/1981 ai nn. 19603/16380; con la quale la piena proprietà del terreno seminativo sito in regione Siuttas distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 273 di are 14.95, passava a favore del nipote e della figlia:

– [redacted] con l'intero della nuda proprietà;

– [redacted] con l'intero della quota di usufrutto.

Contro:

– [redacted]

2) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 23/10/2002, repertorio n. 28722, raccolta n. 8557, trascritto il 25/10/2002 ai nn. 48696/38397; con il quale i signori [redacted]

[redacted] acquistavano la piena proprietà (con la quota di ½ ciascuno) dell'immobile sito in località Siuttas distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 273 di are 14.95, dai signori:

– [redacted] per l'intero della nuda proprietà;

– [redacted] per l'intero della quota di usufrutto.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 274, Foglio 13 Mapp. 275, Foglio 13 Mapp. 276, Foglio 13 Mapp. 278 (Compendio 4a)**

N.B.: Non risultano trascrizioni relative alla provenienza ultraventennale dei beni antecedenti al 1998.

1) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge, registrata a Sanluri in data 20/07/1998 al n. 45 volume n. 644/1, trascritta il 09/03/2002 ai nn. 12128/9306; a seguito del decesso della sig.ra [redacted]

[redacted] per il quale la piena proprietà degli immobili siti in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 274 di are 3.40, al Foglio 13 Mappale 275 di are 2.95, al Foglio 13

Mappale 276 di are 1.55 e al Foglio 13 Mappale 278 di are 1.45 passava a favore dei figli:

- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;

- [REDACTED] con la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED], con la quota di 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED], con la quota di 1/5 della piena proprietà.

2) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539; con il quale il signore [REDACTED] acquistava la quota di 4/5 della piena proprietà degli immobili situati in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 274 di are 3.40, al Foglio 13 Mappale 275 di are 2.95, al Foglio 13 Mappale 276 di are 1.55 e al Foglio 13 Mappale 278 di are 1.45, dai fratelli:

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 277 (Compendio 4a)**

1) N.B.: Non risultano trascrizioni relative alla provenienza ultraventennale dei beni antecedenti al 1991.

2) La storia ultraventennale del bene inizia con l'atto di compravendita (**Rif. Allegato A34**) a rogito del notaio FELICE CONTU, in data 22/11/1991, repertorio n. 317562, raccolta n. 35772, trascritto il 02/12/1991 ai nn. 27386/18928; con il quale il signore [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile sito in località Funtana Basilio Tocco distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 277 di are 4.05, dai signori:

- [REDACTED] a quota di 1/3 della piena proprietà;

[REDACTED] a quota di 1/3 della

piena proprietà;

[redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà.

- 3) Segue con l'atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 27/01/1999, repertorio n. 20837, trascritto il 29/01/1999 ai nn. 2210/1478; con il quale i signori [redacted]

[redacted] acquistavano la piena proprietà (con la quota di 1/2 ciascuno) dell'immobile sito in località Siuttas distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 277 di are 4.05, dal signor [redacted]

N.B: Non vi è continuità storica nella provenienza ultraventennale del bene.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 280 (Compendio 4b)**

- 1) N.B.: Non risultano trascrizioni relative alla provenienza ultraventennale dei beni antecedente al 1997.

- 2) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge e di testamento, a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, registrato a Cagliari il 15/12/1997 al n. 10734, registrato a Sanluri in data 21/04/1998 al n. 21 volume n. 641/1, trascritta il 13/02/2002 ai nn. 6562/4972; a seguito del decesso della sig.ra [redacted] deceduta il [redacted]

[redacted] per il quale la quota di 2/3 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 280 di are 14.10 passava a favore dei figli:

- [redacted] con la quota pari a 2/15 della piena proprietà;
- [redacted] con la quota pari a 2/15 della piena proprietà;
- [redacted] con la quota pari a 2/15 della piena proprietà;
- [redacted], con la quota pari a 2/15 della piena proprietà;
- [redacted], con la quota pari a 2/15 della piena proprietà.

- 3) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539; con il quale il signor [redacted]

acquistava la quota di 8/15 (acquisendo una quota complessiva di proprietà pari a 10/15) della piena proprietà dell'immobile sito in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 280 di are 14.10, dai fratelli:

[redacted] per 2/15 della piena proprietà;

[redacted] per 2/15 della piena

proprietà;

\_\_\_\_\_ per 2/15 della piena  
proprietà;

\_\_\_\_\_ per 2/15 della piena  
proprietà.

NB: l'esecutato \_\_\_\_\_ attualmente proprietario dei 10/15 mentre il  
pignoramento è stato posto sull'intera proprietà.

N.B: Non vi è continuità storica nella provenienza ultraventennale del bene.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 283, Foglio 13 Mapp. 289, Foglio 13 Mapp.  
290, Foglio 13 Mapp. 291, Foglio 13 Mapp. 293, Foglio 13 Mapp. 294, Foglio  
13 Mapp. 296, Foglio 13 Mapp. 297 (Compendio 4c)**

N.B.: Non risultano trascrizioni relative alla provenienza ultraventennale dei  
beni antecedente al 1997.

- 1) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge, registrata a  
Sanluri in data 20/07/1998 al n. 45 volume n. 644/1, trascritta il 09/03/2002  
ai nn. 12128/9306; a seguito del decesso della sig. \_\_\_\_\_

(nata a Samatzai il 02/08/1910, deceduta il 23/10/1997) per il quale la piena  
proprietà degli immobili siti in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13  
Mappale 274 di are 3.40, al Foglio 13 Mappale 275 di are 2.95, al Foglio 13  
Mappale 276 di are 1.55 e al Foglio 13 Mappale 278 di are 1.45 passava a  
favore dei figli:

\_\_\_\_\_ con la quota di 1/5  
della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ con la  
quota di 1/5 della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ con la quota di 1/5  
della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ con la quota di 1/5 della  
piena proprietà;

\_\_\_\_\_ con la quota di 1/5  
della piena proprietà.

- 2) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data  
21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539;  
con il quale il signore \_\_\_\_\_

acquistava la quota di 4/5 della piena proprietà degli immobili siti in località  
Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 274 di are 3.40, al Foglio 13  
Mappale 275 di are 2.95, al Foglio 13 Mappale 276 di are 1.55 e al Foglio  
13 Mappale 278 di are 1.45, dai fratelli:

- \_\_\_\_\_ per 1/5  
della piena proprietà;

\_\_\_\_\_ per 1/5 della piena  
proprietà;  
- \_\_\_\_\_ per 1/5 della piena  
proprietà;  
- \_\_\_\_\_ per 1/5 della piena  
proprietà.

N.B.: Non vi è continuità storica nella provenienza ultraventennale del bene.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 284, Foglio 13 Mapp. 285, Foglio 13 Mapp. 286, Foglio 13 Mapp. 287, Foglio 13 Mapp. 288 (Compendio 4c)**

N.B.: Non risultano trascrizioni relative alla provenienza ultraventennale dei beni antecedente al 1999.

- 1) Con atto di compravendita autenticato nelle firme del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 27/01/1999, repertorio n. 20837, trascritto il 29/01/1999 ai nn. 2212/1480; con il quale i sig. \_\_\_\_\_ acquistavano la piena proprietà (con la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno) degli immobili siti in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 284 di are 1.65, al Foglio 13 Mappale 2845 di are 1.50, al Foglio 13 Mappale 286 di are 1.55, al Foglio 13 Mappale 287 di are 1.50, al Foglio 13 Mappale 288 di are 0.80, dai signori:

- \_\_\_\_\_), per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;  
- \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

N.B.: Non vi è continuità storica nella provenienza ultraventennale del bene.

**NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 292 (Compendio 4c)**

- 1) La storia ultraventennale del bene inizia con l'atto di compravendita a rogito del notaio ERMINIO SERCI, in data 06/11/1935, trascritto il 23/12/1935 al volume n. 1981/15; con il quale la signora \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 292 di are 6.00, dal signor \_\_\_\_\_
- 2) Con certificato di denunciata successione in virtù di legge e di testamento, a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, registrato a Cagliari il 15/12/1997 al n. 10734, registrato a Sanluri in data 21/04/1998 al n. 21 volume n. 641/1, trascritta il 13/02/2002 ai nn. 6562/4972; a seguito del decesso della sig.ra \_\_\_\_\_ per il quale la piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 292 di are 6.00 passava a favore dei figli:

- \_\_\_\_\_ con la quota pari a

1/5 della piena proprietà;

- [REDACTED] con la quota pari a 1/5 della piena proprietà;

- [REDACTED] con la quota pari a 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED], con la quota pari a 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] con la quota pari a 1/5 della piena proprietà.

3) Con atto di compravendita a rogito del notaio ALBERTO LUCIANO, in data 21/10/1998, repertorio n. 20342, trascritto il 23/10/1998 ai nn. 25822/17539; con il quale il signor [REDACTED] acquistava la quota di 4/5 della piena proprietà dell'immobile sito in località Siuttas distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 280 di are 14.10, dai fratelli:

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà;

[REDACTED] per 1/5 della piena proprietà.

N.B. Presso gli archivi notarili non è stato rinvenuto l'atto di provenienza ultraventennale del bene di cui al punto 1, mentre esiste la trascrizione dello stesso atto alla conservatoria dei registri immobiliari.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 4/02/2011, repertorio n. 690, per un credito di € 87.873,72, trascritto il 23/03/2011 ai nn. 8300/5895 in favore del [REDACTED] contro [REDACTED] (n. [REDACTED]), per la quota di 1/2 della piena proprietà dei seguenti beni siti in Samatzai:

- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 297 di are 36.40;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 277 di are 4.05;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 284 di are 1.65;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 285 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 286 di are 1.55;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 287 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 288 di are 0.80;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 273 di are 14.95;

- abitazione di tipo popolare sita in via San Giuseppe n. 3, distinta al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 228 Sub 1, categoria A/4;
  - fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 229 di are 3.85.
- 2) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED] 5)

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 292 di are 6.00 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 280 di are 14.10 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 276 di are 1.55 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 275 di are 2.95 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 274 di are 3.40 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 289 di are 0.80 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 290 di are 0.75 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 291 di are 2.65 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 293 di are 2.45 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 294 di are 4.25 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 296 di are 4.30 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 297 di are 5.15 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 278 di are 1.45 per l'intero della piena proprietà;

- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 283 di are 4.85 per l'intero della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 277 di are 4.05 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 284 di are 1.65 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 285 di are 1.50 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 286 di are 1.55 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 287 di are 1.50 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 288 di are 0.80 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 273 di are 14.95 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

3) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED])
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 292 di are 6.00;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 280 di are 14.10;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 276 di are 1.55;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 275 di are 2.95;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 274 di are 3.40;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 289 di are 0.80;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 290 di are 0.75;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 291 di are 2.65;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 293 di are 2.45;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 294 di are 4.25;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 296 di are 4.30;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 297 di are 5.15;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 278 di are 1.45;

- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 283 di are 4.85;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 277 di are 4.05;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 284 di are 1.65;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 285 di are 1.50;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 286 di are 1.55;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 287 di are 1.50;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 288 di are 0.80;
- N.C.T. al Foglio 13 Mapp. 273 di are 14.95.

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti gli estratti di mappa al N.C.T. (*Rif. Allegato A35*), i certificati storici ventennali catastali (*Rif. Allegati A36→ A41, A44, A45→ A58*); i certificati di destinazione urbanistica (*Rif. Allegati A10, A43*); copia degli atti di provenienza ultraventennali (*Rif. Allegati A33, A34*).

### **Quesito n.2 (Compendio 4) – Descrizione degli immobili pignorati**

I terreni sono situati a sud-ovest di Samatzai e si trovano in prossimità della zona industriale Italcementi. L'accesso ai lotti avviene da una strada asfaltata (*Rif. Appendice A20*).

Si tratta di una serie di mappali di forma rettangolare con una dimensione principale ampiamente più lunga dell'altra come si evince dall'estratto di mappa. In particolare, mentre i mappali dal 273 al 277, dal 283 al 294 e dal 296 al 297 risultano comunicanti, il mappale 280 risulta sempre sostanzialmente vicino agli altri ma isolato (*Rif. Appendice A21 – foto 1-6*).

Il compendio è composto da terreni seminativi, da uliveti e mandorleti sostanzialmente pianeggianti. È recintato a nord, ad est e a sud; in particolare a nord risultano all'interno della recinzione terreni di altra proprietà e a sud la recinzione ricade all'interno del mappale 280 lasciando buona parte di esso privo di recinzione e difficilmente accessibile.

Non è presente alcun impianto irriguo.

**Quesito n.3 (Compendio 4) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni distinti nel N.C.T.

al:

- Foglio 13 Mapp. 292 di are 6.00;
- Foglio 13 Mapp. 280 di are 14.10;
- Foglio 13 Mapp. 276 di are 1.55;
- Foglio 13 Mapp. 275 di are 2.95;
- Foglio 13 Mapp. 274 di are 3.40;
- Foglio 13 Mapp. 289 di are 0.80;
- Foglio 13 Mapp. 290 di are 0.75;
- Foglio 13 Mapp. 291 di are 2.65;
- Foglio 13 Mapp. 293 di are 2.45;
- Foglio 13 Mapp. 294 di are 4.25;
- Foglio 13 Mapp. 296 di are 4.30;
- Foglio 13 Mapp. 297 di are 5.15;
- Foglio 13 Mapp. 278 di are 1.45;
- Foglio 13 Mapp. 283 di are 4.85;

per l'intera piena proprietà che spetta al sig. ██████████

- Foglio 13 Mapp. 277 di are 4.05;
- Foglio 13 Mapp. 284 di are 1.65;
- Foglio 13 Mapp. 285 di are 1.50;
- Foglio 13 Mapp. 286 di are 1.55;
- Foglio 13 Mapp. 287 di are 1.50;
- Foglio 13 Mapp. 288 di are 0.80;
- Foglio 13 Mapp. 273 di are 14.95.

per la quota di piena proprietà pro indiviso di 1/2 ciascuno dei predetti beni che spetta al sig. ██████████ di 1/2 ciascuno dei predetti beni che spetta alla

sig.ra ██████████

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione dei beni e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali (**Rif. Allegati A36 →**

**A41, A44, A45 → A58**).

**Quesito n.4 (Compendio 4) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Gi immobili risultano accatastati al N.C.T. e presso gli archivi catastali è presente l'estratto di mappa che individua correttamente i beni. Però diversi classamenti o stati catastali dichiarati non hanno corrispondenza con lo stato o l'utilizzo attuale.

L'aggiornamento catastale dovrà prevedere necessariamente:

- terreni Fq. 13, mapp. 273

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.°

- terreni Fq. 13, mapp. 277

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.

- terreni Fq. 13, mapp. 284, 285, 286, 287, 288

- pratica di rettifica qualità e classamento in base all'attuale destinazione

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 300,00.

**Quesito n.5 (Compendio 4) – Destinazione del P.U.C.**

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Rif. *Allegati A10, A43*) i terreni in questione ricadono in zona D insediamenti produttivi, sottozona. La zona D comprende le parti del territorio comunale destinato a nuovi insediamenti a carattere industriale, estrattivo, artigianale e commerciale o ad essi assimilati.

Nella zona sono consentiti interventi di completamento industriale tra i quali:

- Nelle aree delle industrie esistenti (Italcementi, Calcedrata) e piccoli ampliamenti adiacenti sono consentiti interventi di completamento industriale tramite concessione diretta purché i progetti edilizi siano corredati da un piano di inquadramento dell'intera area recante l'indicazione dei fabbricati e servizi esistenti, di quelli progettati e programmati per il futuro, lo studio dei collegamenti alla viabilità esistente ed una relazione illustrativa con la verifica degli indici del presente Piano Urbanistico Comunale.

- la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie) deve essere pari al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento, e comunque in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/89, art. 2); oltre a queste superfici, devono aggiungersi 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico - escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi - ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinati alle attività commerciali e direzionali. Tali cessioni di aree, ove si dimostri che in queste zone non sono necessarie, possono essere monetizzate a favore dell'Amministrazione Comunale che dovrà destinare le somme così ricavate alla costruzione di opere di urbanizzazione in altre parti del suo territorio comunale.
- la densità edilizia, il rapporto di copertura e l'altezza massima delle costruzioni (8,00 m) sono definite dalla funzionalità dell'impianto, dai distacchi minimi tra i fabbricati e dai confini del lotto (minimo 6,00 m), dal corretto inserimento nel paesaggio circostante.
- la forma e le dimensioni dei lotti previsti nei piani urbanistici approvati sono da ritenersi indicative e possono essere variate nelle richieste di concessione.
- è vietata la costruzione di edifici per abitazioni ed uffici, eccettuati:
  - a) l'abitazione del personale di custodia e famiglia;
  - b) i locali per la mensa del personale di servizio, con annessi servizi, spogliatoi, cucine e locali di sosta;
  - c) gli uffici direzionali, tecnici ed amministrativi strettamente necessari all'impianto.

**Quesito n.6 (Compendio 4) – Conformità alle normative urbanistiche**

Gli immobili si presentano liberi e privi di alcuna opera abusiva.

**Quesito n.7 (Compendio 4) – Possibilità di vendita in lotti**

I beni identificati al N.C.T. al Foglio 11 Mappali 273, 274, 275, 276, 277, 278, tutti adiacenti tra loro devono intendersi come un unico lotto: ovvero il

Compendio n. 4a.

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 280 costituisce un unico lotto: ovvero il Compendio n. 4b.

I beni identificati al N.C.T. al Foglio 11 Mappali 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297, tutti adiacenti tra loro devono intendersi come un unico lotto: ovvero il Compendio n. 4c.

**Quesito n.8 (Compendio 4) – Pignoramento pro quota e divisibilità**

Riguardo ai terreni dei compendi 4a e 4c non ricorre il caso del pignoramento pro quota, infatti tutti gli immobili sono pignorati per l'intera quota di proprietà. Invece il mapp. 280 risulta di proprietà del sig. [REDACTED] la quota di 2/3 della piena proprietà, come si evince dal certificato catastale (*Rif. Allegato A44*) e dalla storia ipocatastale del bene (*vedi Quesito n. 1*). Il comproprietario di tale immobile risulta essere il sig. [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il fondo agricolo in teoria risulterebbero frazionabile; nella pratica, però, prevederne il frazionamento genererebbe un problema di accessibilità e di dimensioni ridotte dei fondi; inoltre non porterebbe alcun giovamento alla commerciabilità dei beni in quanto il valore assoluto è molto ridotto rispetto ai costi tecnico-catastali che un frazionamento comporta.

**Quesito n.9 (Compendio 4) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

Gli immobili, anche come accertato nel sopralluogo, risultano attualmente coltivati dal proprietari sig. [REDACTED]

**Quesito n.10 (Compendio 4) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 4) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sugli immobili non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

di indivisibilità. Non sono presenti altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

**Quesito n.12 (Compendio 4) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sugli immobili non risultano diritti demaniali o usi civici, né servitù pubbliche.

**Quesito n.13 (Compendio 4) – Stima al valore commerciale del bene.**

Gli immobili sono stati valutati in funzione della volumetria edificabile, della loro localizzazione e delle caratteristiche intrinseche dei fondi.

Tutti i terreni si trovano vicini tra loro, la maggior parte anche adiacenti, in una zona ad elevata densità colturale di ulivi e mandorli. Gli stessi presentano infatti questi tipi di coltura arboricola e vengono anche stagionalmente coltivati a seme. Come si evince, invece, dal certificato di destinazione urbanistica i terreni in questione ricadono in zona D insediamenti produttivi, sottozona D2. Nella zona sono consentiti interventi di completamento industriale tramite concessione diretta fatte salve le cessioni per spazi pubblici, verde privato o parcheggi (10% della superficie). Tale destinazione è assolutamente contrastante con la natura agricola dei fondi in oggetto e di quelli limitrofi tanto da rendere irrealizzabile, nel breve-medio periodo un insediamento produttivo in questa zona. Infatti la zona industriale già operativa si trova a distanza di 300 m, e non appare realistico che essa si possa sviluppare in maniera consistente nella direzione dei fondi in oggetto in quanto la vocazione produttiva del centro industriale è assai limitata, né l'area è dotata di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

Pertanto per la loro valutazione si farà riferimento al valore agricolo dei beni e si terrà conto della loro qualità colturale seminativa e arboricola, della loro giacitura sostanzialmente piana, della loro accessibilità attraverso delle strade vicinali asfaltate, della loro forma rettangolare assai allungata.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è molto instabile a causa dello scarso numero di compravendite che si verificano nella zona. I valori che si sono riscontrati presso gli operatori di settore e nei giornali specializzati sono assai variabili e rimangono compresi in una forbice tra 1,00 €/mq e i 5,00 €/mq (questi ultimi per qualità colturali come frutteto o vigneto). Per le caratteristiche

su elencate, oltre che per una futura eventuale suscettività edificatoria (peraltro poco probabile) il valore unitario dei beni di stima pari ai 3,50 €/mq.

Poiché i suddetti terreni sono in parte accorpati tra loro possiamo distinguerli in tre differenti compendi:

- **Compendio 4a:** fondo formato dall'unione dei mappali 273, 274, 275, 276, 277, 278 di mq 2835 totali il cui valore di mercato è pari a € 9.922,50; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 9.622,50 approssimabile a **€ 10.000,00**.

- **Compendio 4b:** fondo formato dal solo mapp. 280 di mq 1410 il cui valore di mercato è pari a € 4.935,00; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 4.635,00 approssimabile a **€ 5.000,00**.

- **Compendio 4c:** fondo formato dall'unione dei mappali 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297 di mq 3226 totali il cui valore di mercato è pari a € 11.291,00; ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per un totale di € 10.991,00 approssimabile a **€ 11.000,00**.



- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] b), per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà.

N.B. Non è dimostrato il passaggio di proprietà del bene a [REDACTED] ai figli [REDACTED].

Dalle ricerche ipocatastali si evince che in data 06/06/1997 è stato redatto un atto di donazione a rogito del notaio Felice Contu (trascritto il 01/07/1997 ai nn. 10641/15813) che però non comprende i terreni in oggetto.

Inoltre si evince che la signora [REDACTED] 4.

Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui ai precedenti punti 1 e 3.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO:**

1) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 4/02/2011, repertorio n. 690, per un credito di € 87.873,72, trascritto il 23/03/2011 ai nn. 8300/5895 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dei seguenti beni siti in Samatzai:

- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 297 di are 36.40;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 277 di are 4.05;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 284 di are 1.65;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 285 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 286 di are 1.55;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 287 di are 1.50;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 288 di are 0.80;
- terreno distinto al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 273 di are 14.95;
- abitazione di tipo popolare sita in via San Giuseppe n. 3, distinta al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 228 Sub 1, categoria A/4;
- fabbricato rurale distinto al N.C.T. al Foglio 11 Mappale 229 di are 3.85.

2) Ipoteca giudiziale di € 600.000,00 iscritta il 11/07/2011 ai nn. 21474/4099, in forza del decreto ingiuntivo di € 436.023,50 emesso dal TRIBUNALE DI

CAGLIARI in data 23/06/2011, repertorio n. 2461, in favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) e domicilio eletto a Cagliari in Piazza Repubblica n. 22 contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED] 8)
- [REDACTED] 9)
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 9-11 per l'elenco completo degli immobili ipotecati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 297 di are 31.70 per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 362 di are 4.70 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

3) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI in data 26/10/2011, repertorio n. 6074, per un credito di € 456.015,50, trascritto il 3/11/2011 ai nn. 32479/23166, in favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede a Cagliari (C.F. 01564560900) contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

sui seguenti immobili (vedi pagg. 11-12 per l'elenco completo degli immobili pignorati) siti in Samatzai distinti al:

- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 297 di are 31.70;
- N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 362 di are 4.70.

#### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE E ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Si allegano agli atti l'estratto di mappa al N.C.T. (*Rif. Allegato A59*), i certificati storici ventennali catastali (*Rif. Allegati A60, A61*); i certificati di destinazione urbanistica (*Rif. Allegati A10, A43*) e copia della richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di successione di provenienza ultraventennale (*Rif. Allegato A2*).

#### **Quesito n.2 (Compendio 5) – Descrizione degli immobili pignorati**

Come si evince dai certificati di destinazione urbanistica (*Rif. Allegato A10*) il

terreno distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 362 di are 4.70 risulta destinato a strada pubblica (e già utilizzato come tale), così come previsto dal P.U.C. del comune di Samatzai.

Il terreno edificabile, distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 297 di are 36.40 è situato all'ingresso del paese, ai margini dell'edificato urbano, e costituisce l'ultimo lotto edificabile prima dell'incrocio tra la via Roma e la strada provinciale n. 25 Senorbì-Mandas (**Rif. Appendice A22**).

L'accesso al lotto avviene dalla Via Roma.

Il fondo ha forma regolare adatta all'edificazione, con giacitura piana e un lungo fronte sulla via Roma. Si presenta recintato con rete metallica e confina con la via Roma a nord, con la S.P. 25 a sud-est, con terreni di altre proprietà a sud e con fabbricati di altre proprietà a ovest (**Rif. Appendice A23 – foto 1-4**).

Attualmente è incolto e si presenta libero tranne che per una baracca in lamiera metallica (**Rif. Appendice A23 – foto 5**) e un serbatoio di accumulo dell'acqua che serve ad alimentare l'impianto irriguo presente. E' presente di un pozzo di cui non si conosce profondità, capacità drenante e portata (**Rif. Appendice A23 – foto 6**). E' presente una linea elettrica di bassa tensione e un allaccio elettrico con un contatore che fiancheggia il terreno lungo la Via Roma.

### **Quesito n.3 (Compendio 5) – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni distinti nel N.C.T. al foglio 15:

- mappale 297 (ex 297/A), della consistenza di are 31.70;
- mappale 362 (ex 297/B), della consistenza di are 4.70;

pignorati per la quota di piena proprietà pro indiviso di  $\frac{1}{2}$  che spetta al sig. [REDACTED] che spetta alla sig. [REDACTED] ciascuno dei predetti beni.

Tale descrizione è coincidente con i dati catastali attuali presenti nelle visure catastali (**Rif. Allegato A60**).

I terreni non sono individuati correttamente in mappa perché quest'ultima non è aggiornata (*Rif. Allegato A59*). Dall'estratto di mappa in atti si evince che:

- il numero 297 è associato erroneamente ad una particella lunga e stretta in aderenza alla strada che ha consistenza assai ridotta;
- il numero 362 non è associato a nessuna particella in mappa.

Dagli atti catastali (*Rif. Allegato A62*) si evince che il mappale 297 è invece individuato come ex 11a (in mappa è ancora individuato come 11 perché non ancora aggiornata) e che il mappale 362 è invece individuato come ex 11 f (in mappa ancora indicato come 11f).

Si fa presente che attualmente, a seguito del Frazionamento del 10/10/1984 n. 10.1/1984 in atti dal 16/04/2002 (protocollo n. 143743) il mappale 297 presenta una superficie di are 31,70 e il mappale 362 di are 4,70.

Gli esecutati sono venuti in possesso dell'immobile successivamente al frazionamento (*vedi Quesito n. 1*), che però è stato acquisito agli atti del Catasto in epoca successiva.

#### **Quesito n.4 (Compendio 5) – Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Come rimarcato nel paragrafo precedente, l'individuazione dei mappali nell'estratto di mappa non è corretta. L'aggiornamento catastale dovrà pertanto prevedere:

##### Terreno al Fg. 15 Mapp. 297

- istanza di aggiornamento in mappa della particella 297 ancora erroneamente indicata come 11.
- pratica di variazione catastale da terreno ad area urbana.

##### Terreno al Fg. 15 Mapp. 362

- istanza di aggiornamento in mappa della particella 362 ancora erroneamente indicata come 11/F.

N.B. Di fatto l'area non è nella disponibilità degli esecutati perché fa parte del sedime stradale.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di € 800,00.

**Quesito n.5 (Compendio 5) – Destinazione del P.U.C.**

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica il terreno distinto al mappale 297 ricade in parte in zona di completamento Residenziale B2 (circa mq 2.500,00) e parzialmente in zona di rispetto H2 (fascia di rispetto strada extraurbana) e il terreno distinto al mappale 362 risulta destinato a strada pubblica (**Rif. Allegati A10, A43, A63**).

Secondo le norme tecniche di attuazione del P.U.C. di Samatzai nella sottozona B2 vigono le seguenti prescrizioni:

- Indice fondiario massimo pari a 2,8 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,60 mq/mq;
- Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 m;
- Altezza minima dei fabbricati pari a 3,60 m;
- Ampiezza minima dei lotti di nuova formazione pari a 210 mq;
- Distanze minime dai confini pari a 4,00 m;
- Distanze minime dai fabbricati pari a 8,00 m (sono previste distanze inferiori per pareti non finestrate).

Per la sottozona H2, che comprende le fasce di rispetto stradale (ai sensi del D.M. 1404/68, art. 4) ad ambo i lati della carreggiata, lungo le strade extraurbane, vigono le seguenti prescrizioni:

- La fascia di terreno, esterna al confine stradale, è inibita alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno di costruzioni, depositi e simili. È vietato anche (ai sensi dell'art. 16 del DLE 285/92): aprire canali, fossi o opere di escavazione nei terreni laterali alle strade; costruire, ricostruire o ampliare edifici di qualsiasi tipo e materiale.
- Ai sensi del DMLP 1404/68 art. 4 le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:
  - o mt. 30.00 nella strada SS. 128;
  - o mt. 20.00 nella strada S.P. Nuraminis-Pimentel e in tutte le strade comunali (intercomunali Samatzai, Villagrecia, Serrenti, Segariu, Guasila, Donori).

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di

eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

**Quesito n.6 (Compendio 5) – Conformità alle normative urbanistiche**

Dal rilievo eseguito si evince che il terreno edificabile distinto al mappale 297 presenta delle opere abusive quali una baracca in lamiera metallica e un manufatto provvisorio che sorregge un serbatoio di accumulo per l'acqua. Si stima una cifra forfettaria di € 300,00 per la loro demolizione e rimozione.

**Quesito n.7 (Compendio 5) – Possibilità di vendita in lotti**

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 297 è unico e costituisce il Compendio n. 5.

Il bene identificato al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 362, come confermato nel certificato di destinazione urbanistica (*Rif. Allegato A10*), non può essere venduto in quanto è parte integrante del sedime stradale.

**Quesito n.8 (Compendio 5) – Pignoramento pro quota e divisibilità**

Come precedentemente scritto, l'unico bene del compendio che può procedere con la vendita è il mappale 297.

L'immobile è pignorato per la quota di piena proprietà pro indiviso di ½ che spetta al XXXXXXXXXX e ½ che spetta alla sig. XXXXXXXXXX

Ai sensi dell'art. 577 del C.P.C., della Legge n. 1078/1940 e delle discipline amministrative dettate dal Comune di Samatzai il terreno può essere frazionato. Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. di Samatzai è possibile frazionare un terreno garantendo un'ampiezza minima dei lotti di nuova formazione pari a 210 mq, una distanza minima dai confini pari a 4 m, una distanza minima dagli edifici pari a 8 m e una distanza dal confine della strada, come fascia di rispetto stradale, pari a 20 m. Nel nostro caso specifico, data la vastità dell'area edificabile, vi sarebbe la possibilità, ma solo virtuale, di frazionare il lotto. Infatti poiché esso costituisce un lotto urbanistico unico, il presupposto alla sua parcellizzazione sarebbe la presentazione di un progetto di distribuzione plano-volumetrica che dovrà essere approvato

dall'amministrazione comunale. Di fatto, pertanto, il bene rimarrà indiviso fino a che non vi sarà un progetto di divisione approvato. Non ricorrendo inoltre il caso di pignoramento pro quota non si ritiene utile il suo frazionamento.

**Quesito n.9 (Compendio 5) – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

Il mappale 297, anche come accertato nel sopralluogo, risulta attualmente coltivato dal proprietario.

Il mappale 362, come accertato nel sopralluogo, è parte integrale del sedime stradale.

**Quesito n.10 (Compendio 5) – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n.11 (Compendio 5) – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sugli immobili non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Esiste invece un vincolo di inedificabilità della fascia (zona H2) a ridosso della strada provinciale per una profondità di 20m (cfr. quesito 5).

**Quesito n.12 (Compendio 5) – Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sul mappale 297 non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

Sul mappale 362 non è stato rinvenuta nessuna pratica di esproprio nonostante faccia parte integrante del sedime stradale.

**Quesito n.13 (Compendio 5) – Stima al valore commerciale del bene.**

L'immobile è stato valutato in funzione della volumetria edificabile, della sua localizzazione e delle caratteristiche intrinseche del fondo.

Il terreno si trova all'ingresso del paese ad una certa distanza dal centro

urbano in aderenza all'incrocio tra la Via Roma e la strada provinciale n. 25 Senorbì-Mandas. Il lotto ha forma regolare e giacitura piana; attualmente è incolto e si presenta perfettamente idoneo per l'edificazione. Nella futura edificazione si dovrà considerare una fascia di rispetto di 20,00 mt dalla strada provinciale che limita notevolmente la capacità edificatoria e una volumetria massima edificabile di circa mc 7.000,00.

La valutazione del fondo tiene conto della tipologia edilizia praticata nella zona e della densità edilizia; si intende infatti che, seppure il fondo abbia una importante potenzialità edificatoria, di fatto nella zona e in tutto il centro urbano non sono apprezzate le tipologie edilizie con densità edificatoria elevata (edifici pluripiano in condominio) in quanto la cultura e gli usi portano gli abitanti a vivere in ampie case unifamiliari con giardino. D'altronde è assai difficile ipotizzare che in territorio di Samatzai (scarsamente abitato e pertanto con assai scarse capacità attrattive) possano concentrarsi investimenti esterni di tipo speculativo su un mercato immobiliare assai modesto.

In definitiva si può pensare che il potenziale acquirente del fondo sia interessato alla costruzione del classico villino unifamiliare su due livelli di ampia metratura (mq 200-250 complessivi) con una volumetria pari a circa 700-800 mc. Nel fondo in oggetto si può ipotizzare un frazionamento dell'area complessiva in 4 lotti di superficie compresa tra i 750 e gli 800 mq con un indice di edificazione pari a circa 1,00 mc/mq.

Come detto il mercato immobiliare di lotti per l'edificazione in Samatzai è quasi completamente assente e la grande dimensione del fondo (adatta per interventi di un certo impegno economico) sicuramente riduce il valore unitario dell'immobile. Da un'indagine di mercato mirata anche ai centri urbani limitrofi di dimensioni simili, per la capacità edificatoria reale del lotto, trova riscontro un valore unitario di mercato compreso tra i a 65,00 €/mq e i 100,00 €/mq. Per le dimensioni assai ampie del lotto, per la sua perifericità, per i vincoli di inedificabilità nella fascia di rispetto stradale e per le condizioni in cui versa il mercato immobiliare attuale si valuta cautelativamente un valore unitario pari a €/mq 68,00, comunque superiore rispetto a quello riscontrato circa un anno fa (cfr. perizia Esecuzione Immobiliare R.G. n. 113/11 riunita alla presente



esecuzione); poiché l'intero fondo ha una superficie di 3170,00 mq il suo valore di mercato è pari a € 215.560,00. Ad esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 800,00 e i costi per la demolizione delle opere abusive stimati in € 300,00, per un totale complessivo di € 214.460,00 approssimabili a **€ 215.000,00.**



Compendio 6a

**Quesito n.1 (Compendio 6a) – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale**

**STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO:**

**NCT Samatzai - Foglio 15 Mapp. 61 (da cui derivano i mappali 646, 648, 649 e 650)**

1) La storia ultraventennale dei beni inizia con l'atto di successione in virtù di legge, registrato a Sanluri il 12/11/1983 al n. 35 volume 371, trascritto il 09/09/1969 al nn. 15091/12167; a seguito del decesso della sig. [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] per il quale l'intero della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61 di are 37.20, passava in eredità al coniuge e ai figli:

- [REDACTED] con la quota di 4/12 di usufrutto;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà e 1/12 della nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà e 1/12 della nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà e 1/12 della nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 della piena proprietà e 1/12 della nuda proprietà.

2) Segue con l'atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) (Rif. **Allegato A64**) a rogito del notaio GIANNI CHERCHI registrato a Senorbì il 12/11/1983 al n. 5126/1313, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1067/1004; a seguito del decesso della sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale la quota di 8/12 della piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mapp. 61, passava in eredità a:

- [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/12 del diritto di proprietà.

3) Segue con la divisione (Rif. **Allegato A64**) a rogito del notaio GIANNI [REDACTED] repertorio n. 5126, raccolta n. [REDACTED]